Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

Bezirksamt Harburg, Harburger Schloßstraße 28, 21079 Hamburg

Per Post mit Zustellungsurkunde

Herr
Michael Schwegler
Ehestorfer Weg 173
21075 Hamburg

Fachamt Rechtsamt
Referat für Wohnraumschutz
Harburger Schloßstraße 28
21079 Hamburg
Telefon: +49 40 42811-1515
Ansprechpartner: Herr Schweitzer
E-Mail: gueven.schweitzer@altona.hamburg.de
Az. A/RA23-1108/2023
Dienstag, 10. September 2024

WIDERSPRUCHSBESCHEID

In dem Widerspruchsverfahren

Michael Schwegler
Ehestorfer Weg 173
21075 Hamburg

– nachfolgend Widerspruchsführer genannt –

wegen: Zweckentfremdung von Wohnraum

hat das Rechtsamt des Bezirksamts Harburg als zuständige Widerspruchsbehörde durch Herrn Wiss. Ang. Schweitzer am 10.09.2024 entschieden:

1. **Der Widerspruch vom 7. Dezember 2022 gegen die Wohnnutzungsanordnung des Fachamts Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt vom 7. November 2022 (Gz. 662.02-03/3043-17-2022) sowie gegen den Gebührenbescheid vom 7. November 2022 (Vertragsgegenstandsnummer 7293000278508) wird zurückgewiesen.**
2. **Der Widerspruchsführer trägt die Kosten des Widerspruchsverfahrens.**

Rechtsmittelbelehrung: Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, Klage erhoben werden.

Gründe:

I.

Der Widerspruchsführer wendet sich gegen ein Wohnnutzungsgebot und gegen die damit einhergehenden Verwaltungsgebühren.

Der Widerspruchsführer und seine Ehefrau, Frau Eva-Marie Schwegler, sind beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Hamburg-Harburg, in den Wohnungsgrundbüchern von Eißendorf, in Band 180 Blätter 5545, 5546, als Miteigentümer des Flurstücks 3911 Gemarkung Eißendorf im Bezirk Harburg, belegen im Ehestorfer Weg 173, 21705 Hamburg, eingetragen.

Das streitgegenständliche Flurstück ist 1.139 m groß und mit einem Wohngebäude sowie einer Garage bebaut. Das Wohngebäude besteht aus Kellerräumen, einem Souterraingeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss, in denen jeweils Wohnungen enthalten sind. Der Widerspruchsführer und seine Ehefrau sind Eigentümer von zwei Kellerräumen, der Räume im Souterrain (Souterrainwohnung), der Räume im Erdgeschoss (Erdgeschosswohnung) und Dachgeschoss sowie der Abseiten (Dachgeschosswohnung) sowie der Garage. Eigentümer des anderen Kellerraums und der übrigen Räume im Obergeschoss (Obergeschosswohnung) sind die Grundstücksmiteigentümer Herr Gunnar Queling und Frau Kirsten Paul.

Am 18. August 2022 stellte das für die Durchführung des HmbWoSchG[1] örtlich und sachlich zuständige Bezirksamt Harburg, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Abteilung für Wohnraumschutz anlässlich einer von Amts wegen durchgeführten Ortsbesichtigung fest, dass die Souterrainwohnung des Widerspruchsführers unbewohnt war und leer stand.

Mit Schreiben vom 18. August 2022 – dem Widerspruchsführer zugestellt am 6. September 2022 – informierte das Fachamt den Widerspruchsführer als Verfügungsberechtigten über die gesetzlichen Vorgaben des HmbWoSchG und wies ihn u. a. darauf hin, dass das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten eine gesetzlich verbotene Zweckentfremdung i. S. d. § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG darstellen würde. Das Fachamt gab dem Widerspruchsführer unter Fristsetzung bis zum 18. September 2022 Gelegenheit sich zu den für eine Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern und bat ihn ferner um Auskunft, ob ggf. Umstände vorlägen die eine Wohnnutzung nicht zulassen würden oder ob beabsichtigt sei, den Leerstand durch eine Vermietung oder Eigennutzung zu beenden.

Der Widerspruchsführer nahm dazu per E-Mail am 18. September 2022 umfangreich Stellung: Er teilte u. a. mit, dass die langjährige Mieterin der Souterrainwohnung im März 2020 verstorben sei und dass die Wohnung seitdem leer stehen würde. Die Wohnung sei renovierungsbedürftig. Er habe nach Rückerhalt der Wohnung durch die Erben der verstorbenen Mieterin einen weit über eine normale Instandsetzung gehenden erheblichen Schaden der äußeren Hülle der Wohnung im Bereich des Estrichs festgestellt, der den Holzboden samt Dielenträgern in Mitleidenschaft gezogen habe. Der Estrich sei unvollständig und die Balken hätten ohne Schutz gegen aufsteigende Nässe gelegen. Die äußere Hülle des Hauses im Bereich der Wohnung müsse vollständig neuerstellt werden. Über die Sanierung der äußeren Hülle – die im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer stehen würde – könne allein die Eigentümergemeinschaft befinden, da es sich um eine bauliche Veränderung handele. Die anderen Miteigentümer, namentlich Herr Queling und Frau Paul, würden allerdings trotz einer erfolgreichen Klage und Beschlusssetzung vor dem Landgericht Hamburg ihre Mitwirkung verweigern, so dass Umstände vorlägen, die eine Wohnnutzung nicht zulassen würden. Er

---

[1] Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) vom 8. März 1982 (HmbGVBl. 1982, S. 47); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2018 (HmbGVBl. 2018, S. 349).

beabsichtige den Leerstand zu beenden und die Wohnung grundlegend zu sanieren, sobald ihm die Zustimmung der anderen Miteigentümer vorliegen würde.

Mit Schreiben vom 28. September 2022 informierte das Fachamt Herrn Queling und Frau Paul ebenfalls über die gesetzlichen Vorgaben des HmbWoSchG und bat sie unter Fristsetzung bis zum 15. Oktober 2022 um Auskunft über etwaige Umstände, die eine Wohnnutzung der Wohnung im Souterrain und der Wohnung im Dachgeschoss nicht zulassen würden.

Hierzu nahmen Frau Paul und Herr Queling per E-Mail am 4. Oktober 2022 umfangreich Stellung: Sie seien weder für die Räumlichkeiten im Souterrain, noch für die Räumlichkeiten im Dachgeschoss Verfügungsberechtigte. Sie bestätigten, dass die Souterrainwohnung seit dem Tod der ehemaligen Mieterin im März 2020 nicht mehr bewohnt sei und dass der Widerspruchsführer bereits im Sommer 2020 Teile des Fußbodens, Teile einer Zwischenwand und alle Heizkörper in der Souterrainwohnung entfernt habe. Anfang 2022 sei durch den Widerspruchführer der gesamte Bodenaufbau sowie die bereits beschädigte Zwischenwand aus den Räumen entfernt und in den Garten, teilweise direkt an das Mauerwerk des Hauses geschüttet worden. Seit Mai 2022 würden die Arbeiten ruhen und ihnen lägen keinerlei Informationen vor, aus der die Wiederherstellung der Wohnung inkl. der Beheizung erkennbar wären. Der Widerspruchsführer habe in einem Schreiben vom 23. März 2022 – welches sie ihrer E-Mail als Anlage beifügten – vielmehr klargestellt, dass er vor weiteren baulichen Maßnahmen den Ausgang seiner Strafanzeigen gegen sie abwarten werde und die Wohnung damit dem Wohnungsmarkt bis zu einer Entscheidung entzogen bleibe.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2022 teilte das Fachamt dem Widerspruchsführer unter Zugrundelegung seiner Stellungnahme von 18. September 2022 mit, dass der Leerstand der Souterrainwohnung aus wohnraumschutzrechtlicher Sicht so nicht akzeptiert werden könne. Zur Beseitigung einer Zweckentfremdung i. S. d. § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG bedürfe es ferner konkreter Aussichten bzgl. des Leerstandes. Nach den bisherigen Feststellungen sei die Souterrainwohnung der Wohnnutzung zuzuführen. Das Fachamt gab dem Widerspruchsführer Gelegenheit, seine Wohnung bis zum 31. Dezember 2022 fachgerecht zu sanieren und eine Wohnnutzung bis zum 10. Januar 2023 nachzuweisen. Es bat den Widerspruchsführer bis zum 26. Oktober 2022 darum mitzuteilen, ob er diese freiwillige Abhilfe umsetzen würde und gab dem Widerspruchsführer vor Erlass einer etwaigen Anordnung nochmals Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Das Fachamt teilte dem Widerspruchsführer per E-Mail am 13. Oktober 2022 ferner noch mit, dass seine Strafanzeige gegen die Miteigentümer sowie ein mögliches strafrechtliches Verfahren nicht in Konkurrenz zum öffentlichen Recht des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes stehen würden. Er habe als Verfügungsberechtigter der Souterrainwohnung die Verantwortung den Wohnraum der Wohnnutzung zuzuführen.

Hierauf entgegnete der Widerspruchsführer am 13. Oktober mit mehreren E-Mails: Er sei nicht aktivlegitimiert und habe das Fachamt ausführlich über die Verhältnisse in der Wohnungseigentümergemeinschaft berichtet. Hier würden keine behördlichen Fristen mehr helfen, sondern hier könne nur noch die Staatsanwaltschaft helfen. Mit seinen E-Mails wandte sich der Widerspruchsführer zugleich auch an die Staatsanwaltschaft Hamburg und nahm darin erneut sehr eingehend und äußerst ausführlich Stellung. Er teilte u. a. mit, dass er nach einem über zwei Instanzen geführten Zivilverfahren vom Landgericht Hamburg das Recht zugesprochen bekommen habe, seine Souterrainwohnung instand setzen zu dürfen. Die Klage sei notwendig gewesen, da die äußere Hülle des Hauses im Bereich seiner Wohnung löcherig gewesen sei und Feuchtigkeit seit Längerem unerkannt den gesamten Fußboden der Mietwohnung wegen ständig aufsteigender Nässe zerstört habe. Seine verstorbene Mieterin habe bereits bevor er diese Mietwohnung erwarb, den gesamten Holzdielenboden mit einem braunen Teppichboden verklebt, bzw. er sei bereits vom Vorbesitzer dieser Mietwohnung verklebt worden. Erst bei der Freigabe der Mietwohnung durch die Erbin der verstorbenen Mieterin habe er gemeinsam mit einem Architekten und dem Rechtsanwalt der Erbin festgestellt, dass im Flur ein Teil der völlig verrotteten Holzdielen mit einer 10 mm starken Pressspanplatte notdürftig repariert worden sei,

so dass die Gefahr eines Einbruchs in den Holzboden, der auf 8 cm starken Trägerbalken montiert worden war, vorläufig gebannt gewesen sei. Als er aber einmal kräftig auf diese Stelle hüpfte, sei er jedoch eingebrochen. In Gegenwart des Anwalts der Erbin habe er ein Fenster in diese Spanplatte geschnitten und gesehen, dass die Dielen im Flur seiner Wohnung bereits allesamt durchgebrochen waren. Diese Mängel seien ihm zu keiner Zeit zur Kenntnis gebracht worden. Zusammen mit seinem Architekten, Herrn Fritjof Höltge, habe er die Schäden dokumentiert und die Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft förmlich um die Zustimmung zur Erneuerung der äußeren Hülle des Hauses im Bereich seiner Wohnung gebeten. Der Architekt und Sachverständige Herr Höltge habe ihm erklärt, dass der gesamte Stampfbeton, der förmlich die äußere Hülle des Haues bildete, zur Aufnahme eines Fußbodens in keinem Fall mehr genutzt werden könne, da keine Sperre gegen aufsteigende Nässen vorhanden sei. Auch habe dieser durchlöcherte und zum Teil sehr dünne Stampfbeton nicht der gesetzlichen Notwendigkeit einer künftigen Wärmedämmung im Fußbodenbereich entsprochen. Er hätte sich dazu entschieden, auf eigene Kosten eine komplette Sanierung und Instandsetzung seiner Souterrainwohnung unter der Bauleitung von Herrn Höltge durchführen zu lassen. Dieser umfassenden Sanierung und Instandsetzung hätten Frau Paul und Herr Queling jedoch widersprochen, obwohl der Widerspruchsführer ausdrücklich dazu bereit gewesen sei, sämtliche entstehenden Kosten alleine zu tragen. Ein letzter Versuch einen externen Verwalter zu bestellen, sei im Jahr 2019 ebenfalls wegen einem völlig irrationalen Verhalten von Frau Paul und Herr Queling gescheitert. Es hätte zwar weitere Umlaufbeschlüsse gegeben, denen Frau Paul und Herr Queling aber allesamt nicht zugestimmt hätten. Ihre Zustimmung sei für eine Legitimation, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auch rechtssicher durchführen zu können, jedoch unabdingbar. Frau Paul und Herr Queling würden versuchen, den Widerspruchsführer zu einer Instandsetzung der äußeren Hülle des Hauses im Bereich des Fußbodens seiner Souterrainwohnung zu bewegen. Nachdem sie aber alle Umlaufbeschlüsse blockiert hätten, würden alle Arbeiten ruhen.

Mit Bescheid vom 7. November 2022 – dem Widerspruchsführer zugestellt am 9. November 2022 – erließ das Fachamt ein Wohnnutzungsgebot gemäß § 12 Absatz 1 HmbWoSchG und ordnete damit gegenüber dem Widerspruchsführer an, seine Souterrainwohnung bis spätestens 31. Dezember 2022 einer Wohnnutzung zuzuführen sowie die Wohnnutzung bis zum 10. Januar 2023 nachzuweisen. Das Fachamt begründete seine Anordnung mit den gesetzlichen Vorgaben des HmbWoSchG. Das Gesetz schütze den Bestand des schutzwürdigen Wohnraumes mit dem Ziel der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen. Wohnraum dürfe nicht dem Wohnzweck entzogen werden. Der Senat habe eine Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 HmbWoSchG festgestellt, wonach die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Die zweckfremde Nutzung von Wohnraum durch Leerstand sei nach § 9 Absatz 1 HmbWoSchG nur mit der Genehmigung der zuständigen Behörde zulässig und solch eine Genehmigung sei weder beantragt noch erteilt worden. Die streitgegenständliche Souterrainwohnung stünde sei März 2020 leer und etwaige Nachweise zum Zustand des Wohnraumes seien nicht vorgelegt worden. Etwaigen Mängel i. S. d. § 3 HmbWoSchG sowie eine etwaige Unbewohnbarkeit nach § 6 HmbWoSchG würden nicht vorliegen. Die Aufforderung zu einer freiwilligen Abhilfe vom 12. Oktober 2022 habe der Widerspruchsführer ignoriert bzw. abgelehnt. Zur Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sei die zukünftige Wohnungsnutzung daher auf dem Anordnungswege zu treffen. Die Anordnung sei geeignet, erforderlich und verhältnismäßig, um die künftige Wohnnutzung des Wohnhauses zu sichern. Für den Fall, dass der Widerspruchswiderführer dieser Wohnnutzungsanordnung nicht nachkomme, setzte das Fachamt in der Wohnnutzungsanordnung zugleich auch ein Zwangsgeld i. H. v. 2.500 € fest.

In einem weiteren Bescheid vom 7. November 2022 – dem Widerspruchsführer ebenfalls am 9. November 2022 zugestellt – erließ das Fachamt für den Erlass des o. g. Wohnnutzungsgebots auch einen Gebührenbescheid i. H. v. 530 € nach Nummer 3.8 der Anlage der Gebührenordnung für Amtshandlungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Wohnungsbaus und forderte den Widerspruchsführer auf, die Gebühr bis zum 5. Dezember 2022 zu entrichten.

Daraufhin teilte der Widerspruchsführer per E-Mail vom 9. November 2022 mit, dass er dem Fachamt bis zum 14. November 2022 Gelegenheit geben würde, die Bescheide vom 7. November 2022 zurückzunehmen, da er die Angelegenheit anderenfalls seinem Anwalt übergeben und eine Dienstaufsichtsbeschwerde einreichen würde. Er habe die Situation telefonisch, per E-Mail und per Brief erklärt und er empfinde die Anordnungen als eine Unverschämtheit. Er hätte ein rechtsgültiges Urteil des Landgerichts Hamburg, dass er seine Mietwohnung instand setzen dürfe und werde dies auch unabhängig von der Anordnung des Fachamtes tun.

Das Fachamt antwortete hierauf mit einer sehr umfassenden E-Mail vom 15. November 2022 in der es nochmals die Sach- und Rechtslage zusammenfasste und im Kern um einen sachorientierten Dialog bat.

Mit einer weiteren E-Mail vom 15. November 2022 wiederholte der Widerspruchsführer, dass er den untauglichen rohen Stampfbeton, der einen Teil der äußeren Hülle des Wohnhauses bilden würde, nicht herausnehmen werde. Die lichte Raumhöhe der Souterrainwohnung habe vormals mit dem zwischenzeitlich herausgenommenen, schadhaften Dielenboden exakt 2,5 Meter betragen. Er hätte einen Anspruch auf diese Höhe und die Instandsetzung würde nicht anders gehen. Er beabsichtige vorsorglich Widerspruch gegen die Geldforderung des Fachamtes einlegen zu wollen und Herrn Rechtsanwalts Dohr das Mandat zu übergeben, damit er sich um alles Weitere kümmern könne.

Am 16. November 2022 verfasste der Widerspruchsführer zwei weitere E-Mails und teilte dem Fachamt nachträglich mit, dass die Souterrainwohnung im Jahr 2006 behindertengerecht modernisiert worden sei. Das Badezimmer sowie ein Teil des Flurs seien mit einer Fußbodenheizung versehen und beide eben gefliest worden. Die Oberfläche des Fliesenbodens bestimme damit das Maß von 2,50 Meter für den übrigen Boden und die Entfernung der bisherigen mangelhaften äußeren Hülle des Hauses sei damit zwingend. Er würde nach einem ersten Telefongespräch mit seinem Rechtsanwalt Herrn Dohr die ganze Angelegenheit inzwischen etwas gelassener sehen und keine Dienstaufsichtsbeschwerde mehr anstrengen. Er sei wie das Fachamt auch, sehr daran interessiert, dass Wohnraum immer dem Wohnungsmarkt zur Verfügung steht, wenn man diesen selber nicht brauche. Er schlug dem Fachamt gegenüber vor, sich persönlich vor Ort ein Bild über den Sachstand zu machen. Er teilte ferner mit, dass die Wohnung im Übrigen seit Juni 2020 an einen Mieter, namentlich Herr Strebl, vermieten worden sei und dass dieser Mieter geduldig darauf warten würde die Wohnung beziehen zu können, weil er und der Widerspruchsführer stets hoffen würde, dass eine Instandsetzung, die mit einer Firma und seinem Architekten fest terminlich vereinbart sei, doch noch klappen würde. Es gäbe keine Hausverwaltung und er könne über das Gemeinschaftseigentum äußere Hülle des Hauses logischerweise nicht alle bestimmen. Das Gesetz würde ihn daran zu Recht hindern.

Am 28. November 2022 hat der Widerspruchsführer beim Fachamt mittels einfacher E-Mail Widerspruch gegen den Bescheid vom 07. November 2022 sowie gegen den Gebührenbescheid eingelegt, wobei er seine Widerspruchsbegründung sowie mehrere Belege in einem Datenanhang beifügte. Darin hat er u. a. darauf hingewiesen, dass der Mietvertrag mit Herrn Strebl über die Souterrainwohnung zum 31. Dezember 2022 gekündigt worden sei und dass nunmehr die Stieftochter von Herr Strebl die Wohnung unbedingt haben wolle und warten würde. Die Sachverhaltsrecherche und Annahme des Fachamtes, wonach eine in Frage stehende notwendige Reparatur des Bodens nicht von der Zustimmung der anderen Miteigentümer abhängig sei, sei schlichtweg falsch. Es handele sich immerhin um die äußere Hülle des Hauses und dieses sei nach den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich Gemeinschaftseigentum. In seiner Widerspruchsbegründung hat er nochmals ausdrücklich bestätigt, dass nach fast 2 Jahren Streit in der Wohnungseigentümergemeinschaft, vom Landgericht Hamburg die fehlende Zustimmung zu einer notwendigen baulichen Wiederherstellung der mangelhaften äußeren Hülle des Hauses im Bereich seiner Souterrainwohnung ersetzt worden sei. Ferner sei die Mietwohnung im Jahr 2006 im Eingangsbereich sowie im Badezimmer behindertengerecht umfassend saniert worden. Das Bad hätte eine Fußbodenheizung und eine Wärmedämmung

bekommen und sei nach dem Stand der Technik modernisiert worden. Der Fußboden des Badezimmers sei durchgehend mit dem vorderen Teil des Flurs mit großen Fliesen bodeneben hergestellt und an die Höhe des alten Dielenbodens angepasst worden. Dieser modernisierte Boden im Badbereich und dem vorderen Teil des Flurs würden die Ausgangslage für die Zerstörung des übrigen Dielenbodens der Wohnung bilden. In der angrenzenden Küche sei der Fußboden durch aufsteigende Feuchtigkeit völlig zerstört und lediglich notdürftig mit einem nachträglich eingebrachten Zementestrich gerade noch begehbar gemacht worden, über dem zwei Lagen Teppichboden verklebt worden seien. Das alte Ton-Abwasserrohr sei gebrochen und ein Teil des Abwassers sei einfach im Sandboden versickert, der in diesem Teil der Wohnung ein großes Loch in der Hülle des Hauses gebildet habe. Durch diese zerstörte äußere Hülle des Hauses seien bereits die 10 % Bodenfläche überschritten, die jeden Eigentümer einer Wohnung eines Hauses zwingen würde, etwaige Veränderungen stets nach den gesetzlichen Bestimmungen der EnEV vorzunehmen. Es gäbe also gar keinen persönlichen Ermessensspielraum. Obwohl mit der privaten Beauftragung des Architekturbüro Höltge im Grunde eine umfassende Instandsetzung und Sanierung seiner Mietwohnung detailliert vorbereitet gewesen sei und er alles selber habe bezahlen wollen, hätten die Miteigentümer Frau Paul und Herr Queling den erforderlichen Umlaufbeschluss nicht unterschrieben. Die Einberufung einer Eigentümerversammlung, um mittels eines Beschlusses der Eigentümerversammlung eine Instandsetzung nach gesetzlichen Bestimmungen und damit rechtsstaatlicher Sicherheit durchzuführen sei daran gescheitert, dass Frau Paul und Herr Queling bis heute jeden der wiederholten Bemühungen eine Eigentümerversammlung einzuberufen, mit Hilfe der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verhindert hätten. Nachdem das Landgericht Hamburg in letzter Instanz die fehlende Unterschrift unter den Umlaufbeschluss ersetzt habe, sei dies jedoch aber längst kein Freifahrtschein. Da allein die Eigentümerversammlung für die Instandsetzung zuständig sei – obwohl das Ob und das Wie geklärt seien –, müssten die Eigentümer in ihrer Gesamtheit die Auswahl der von ihm eingebrachten Kostenvoranschläge besorgen und er müsse die Zustimmung zu den einzelnen Maßnahmen, sofern diese die äußere Hülle des Hauses berühren, mit der Mehrheit der Stimmen erst erwirken. Diese Maßnahmen seien die Besorgung einer Wärmedämmung gemäß EnEV, die Einbringung eines geeigneten Estrichbodens mit Dampfsperren sowohl gegen aufsteigende, wie auch absteigende Nässe. Danach hätte er das Recht, einen wie zuvor gehabten Holzdielenboden verlegt auf Tragehölzer wieder einzubringen. Den Miteigentümern sei es durch eine im Grunde unhaltbare Gesetzlage ein Leichtes, die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch Stillschweigen zu verhindern. Wenn kein Verwalter in einer WEG bestimmt sei, erfordere die Einberufung der Eigentümerversammlung eine allseitige Zustimmung. Falls am 30. November 2022 die Unterschrift unter einen diesbezüglichen Umlaufbeschluss wieder einmal nicht vorliegen würde, würde er den Antrag bei Gericht stellen und erneut die Unterschrift der Miteigentümer durch das Gericht ersetzen zu lassen. Ohne Herausnahme des unebenen und teilweise durchlöcherten Stampfbetons sei eine Instandsetzung nach den Bestimmungen der EnEV gar nicht denkbar. Dies habe ihm der vom Landgericht bestellte Bausachverständige Herr Platz ebenfalls versichert. Der Stampfboden sei aus Beweisgründen noch nicht entfernt und ein Beschlussantrag, diesen auf eigene Kosten entfernen zu lassen, sei von den Miteigentümern auch nicht unterstützt worden. Der Widerspruchsführer bat letztlich auch um die Bestätigung des Eingangs seines Widerspruchs.

Mit Schreiben vom 30. November 2022 hat das Fachamt dem Widerspruchsführer den Eingang seines Widerspruchs bestätigt. Es hat ihn allerdings auch darauf hingewiesen, dass der Widerspruch nicht formgerecht erhoben worden sei.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 hat der Widerspruchsführer nochmals Widerspruch gegen die Anordnung sowie gegen den Gebührenbescheid vom 7. November 2022 eingelegt. Zur Begründung seines Widerspruchs trägt er ergänzend vor, dass die Instandsetzung der Wohnung zwingend ein Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft bedürfe und dass dieser Beschluss nicht erwirkt werden könne. An der Herbeiführung eines Beschlusses sei er nach Auskunft von Fachanwälten des Wohnungseigentumsgesetzes aufgrund eines Gesetzesmangels gehindert. Gestern habe im Amtsgericht Hamburg im Verfahren 649 C 125/22

eine mündliche Verhandlung stattgefunden. Das Amtsgericht habe erkannt, dass die Hilfe seiner Frau, über die Bestellung des vom Landgericht Hamburg auferlegten Prüfung eines vorliegenden Gutachtens durch einen weiteren, diesmal vom Gericht bestellten Gutachter, überprüft werde. Zwar sei das Urteil noch nicht rechtskräftig, aber dies werde die Instandsetzung der äußeren Hülle des Hauses im Bereich seiner Wohnung weiter verzögern. Das Amtsgericht werde entscheiden, dass seine Frau nicht aktivlegitimiert gewesen sei, das Gutachten durch Bestellung des vom Gericht bestellten Gutachters auch einzuleiten. Wie sie diese Legitimation hätte erhalten sollen, nachdem ein Antrag von ihr per Umlaufbeschluss scheiterte, habe die Richterin nicht mitgeteilt. Einen Befangenheitsantrag der Richterin habe das Gericht ebenfalls nicht erkannt. Zum weiteren Sachstand verwies der Widerspruchsführer auf sein Schreiben an das Gericht. Darin trägt er vor, dass die Oberkante des Fußbodens in seiner Wohnung durch einen im Jahr 2006 erstellten modernisierten Fliesenfußboden inklusiv einer Fußbodenheizung und Fußbodendämmung/Perimeterdämmung eindeutig festgelegt sei. Vormals habe der übrigen Holzdielenboden mit folgenden konstruktiven Merkmalen bestanden: Auf einem unebenen Stampfbeton seien 6 cm starke Aufnahmebalken die mit Distanzlöchern den unebenen Stampfbeton ausglichen, verlegt worden, so dass direkt auf diesen Aufnahmebalken Naturholzdielen der Stärke 2,30 cm waagerecht verlegt werden konnten. Den Gesamtaufbau habe der Gutachter und Architekt Höltge an mehreren von ihm ausgesägten Naturholzdielen mit 9 cm ermittelt. Damit sei entschieden worden, dass dieser Stampfbeton unter zwei Voraussetzungen herausgenommen werden müsse. Erstens müsse eine Instandsetzung nach der hier gesetzlich vorgeschriebenen Energiesparverordnung erfolgen. Zweitens habe der Eigentümer das Recht, seinen vormals bestehenden Holzfußboden mit dem Aufbau und der Verwendung von 6 cm starken Aufnahmebalken und 2,30 cm starken Naturhölzern wieder herzustellen. Allein über die künftige Auswahl der Holzdielen, ob günstig oder teuer, habe er alleine zu entscheiden. Jeder Laie könne erkennen, dass mit den heute üblichen Perimeterdämmungen mit einem üblichen Maß von mindestens 12 cm, besser aber 30 cm, gemäß der EnEV des Jahres 2009 sowie den notwendigen Dampfsperren, die einen weiteren Auftrag von ca. 1 cm bringen, bereits ohne die von ihm gewünschte Fußbodenheizung bereits ein Gesamtauftrag von mindestens 22 cm entstehen würde. Mit der von ihm beabsichtigten Dämmung des Fußbodens im Passivhausstandard und einem typisch mit 4 cm weiter auftragenden Aufbau müssten gut 46 cm Sand ausgeschachtet werden, die selbstverständlich ab einer Tiefe von 22 cm er persönlich und privat zu tragen habe. Hier würden sich juristischer Sachverstand und natürlich menschlich technischer Sachverstand diametral gegenüberstehen. Er wisse, dass er gegen diesen Staat der Bundesrepublik Deutschland wenig Chancen habe, falls staatlich bestellte Dienstleister sich auf eine Gewalt, hier der behaupteten notwendigen Aktivlegitimierung, einstellen würden. Sie möge zwar juristisch formal behauptet sein, könne aber logisch nur mit einem Schuhlöffel ausgestattet behauptet werden. Eine Anerkennung des bevorstehenden Urteils könne er heute schon ausschließen und werde auch künftige Gewalt im Namen des Volkes ertragen müssen. So sei das, wenn man persönlich in einer ganz anderen Welt leben würde.

Am 2. Juli 2024 hat das Fachamt das streitgegenständliche Wohnhaus besichtigt und dabei festgestellt, dass die Souterrainwohnung nach äußeren Anschein und soweit von außen einsehbar weiterhin unbewohnt ist und leer steht. Das Grundstück hat sich in einem ungepflegten Zustand befunden und Bäume, deren Wachstum ungehindert fortgeschritten ist, haben bereits Beschädigungen am Gebäude verursacht.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Sachakte sowie auf die aufgenommen Fotos Bezug genommen, die dem Unterzeichner bei der Bearbeitung vorlagen.

II.

Der Widerspruch ist zulässig, aber unbegründet.

Der Widerspruch ist als Anfechtungswiderspruch gemäß § 68 Absatz 1 VwGO[2] statthaft und er wurde insbesondere gemäß § 70 Absatz 1 Satz 1 VwGO ordnungsgemäß form- und fristgerecht erhoben. Gemäß § 70 Absatz 1 Satz 1 VwGO ist der Widerspruch innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerten bekanntgegeben worden ist, schriftlich, in elektronischer Form nach § 3a Absatz 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes, schriftformersetzend nach § 3a Absatz 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes und § 9a Absatz 5 des Onlinezugangsgesetzes oder zur Niederschrift bei der Behörde zu erheben, die den Verwaltungsakt erlassen hat. Das Wohnnutzungsgebot und der Gebührenbescheid vom 7. November 2022 wurden dem Widerspruchsführer am 9. November 2022 zugestellt und somit bekanntgegeben. Der Widerspruchsführer hat mittels eines eigenhändig unterschriebenen Schreibens am 7. Dezember 2022 beim Fachamt, dass die Anordnung und den Gebührenbescheid erlassen hat, Widerspruch erhoben.

Das Wohnnutzungsgebot und der Gebührenbescheid vom 7. November 2022 wurden jedoch gemäß § 68 Absatz 1 Satz 1 VwGO rechtmäßig und zweckmäßig erlassen und verletzen den Widerspruchsführer nicht in seinen Rechten, § 113 Absatz 1 Satz 1 VwGO analog.

Gemäß § 1 Absatz 1 HmbWoSchG muss sich Wohnraum zu jeder Zeit in einem Zustand befinden, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt. Die zuständige Behörde hat gemäß § 1 Absatz 2 HmbWoSchG die Aufgabe, auf die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Gemäß § 2 Absatz 1 HmbWoSchG ist Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf gemäß § 9 Absatz 1 Satz im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden. Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 2 ist ohne Genehmigung jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird, verboten und gemäß § 9 Absatz 3 Satz 1 HmbWoSchG haben Verfügungsberechtigte die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden. Diese gesetzlichen Vorgaben sind vorliegend erfüllt.

Ermächtigungsgrundlage für den Erlass des Wohnnutzungsgebots vom 7. November 2022 ist § 12 Absatz 1 HmbWoSchG. Wird gemäß § 12 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG Wohnraum entgegen § 9 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte die Wohnung oder die Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Gemäß § 12 Absatz 1 Satz 2 HmbWoSchG setzt die Behörde hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. Gemäß § 9 Absatz 2 HmbWoSchG liegt eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Als Zweckentfremdung gelten gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 5 HmbWoSchG insbesondere das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als vier Monaten. Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt gemäß § 9 Absatz 2 Satz 6 HmbWoSchG grundsätzlich der Auszug des letzten Bewohners.

Diese gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Der Widerspruchsführer lässt seine Souterrainwohnung über einen Zeitraum von länger als vier Monaten, nämlich seit März 2020, leer stehen. Eine Genehmigung für diese Zweckentfremdung liegt weder vor, noch wurde sie beantragt.

---

[2] Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 237) geändert worden ist.

In den Fällen des Leerstandes soll die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte Wohnungen oder Wohnräume innerhalb von 2 Monaten wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). Das Gesetz ordnet auf der Rechtsfolgenseite also an, dass eine Anordnung erlassen werden „soll". Eine Verknüpfung der Tatbestands- mit der Rechtsfolgenseite durch ein „soll" hat für den Regelfall eine Entscheidungspflicht der Behörde zur Folge. Nur in Ausnahmefällen kann die zuständige Behörde aus wichtigen Gründen oder wegen atypischen Einzelfällen von der vorgegebenen Rechtsfolge abweichen. Eine Sollvorschrift bindet zwar in der Regel die Behörde nicht einschränkungslos. Sie bindet sie jedoch stärker, als wenn ihr Handeln in ihrem – pflichtgemäßen – Ermessen läge. Sie lässt der zuständigen Behörde in der Regel nur einen eng begrenzten Spielraum zu. Die Behörde darf von dem, was sie tun soll, nur abweichen, wenn ein wichtiger Grund der vorgeschriebenen Handhabung entgegensteht, also in atypischen Fällen (ständige Rspr.; siehe nur BVerwG, Urteil vom 28.02.1973 – VIII C 49/72). Dafür reicht jedoch nicht jeder „vernünftige Grund" aus (BVerwG, Urteil vom 15.12.1964 – VI C 9/62).

Nach diesen gesetzlichen Maßgaben hat das Fachamt die Anordnung vom 7. November 2022 rechtmäßig erlassen. Das Fachamt hat das ihr zustehende Ermessen erkannt und die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit der Anordnung festgestellt, um die zukünftige Wohnnutzung der Souterrainwohnung zu sichern. Es hat dabei berücksichtigt, dass dem Widerspruchsführer eine Genehmigung zum Leerstehenlassen nicht erteilt worden ist und dass der Widerspruchsführer etwaige Nachweise zum Zustand des Wohnraums nicht vorgelegt hat. Ferner hat es die mehrmalige Mitteilung des Widerspruchsführers berücksichtigt, dass er einer freiwilligen Abhilfe nicht nachkommen würde, obwohl die Wohnung zum damaligen Zeitpunkt bereits seit mehr als zweieinhalb Jahre leer stand. Das Fachamt hat den Sinn und Zweck des HmbWoSchG und seine Grundsätze beachtet, wonach Wohnraum sich zu jeder Zeit in einem Zustand befinden muss, der seinen Gebrauch zu Wohnzwecken ohne erhebliche Beeinträchtigungen zulässt und dass die Behörde die Aufgabe hat, auf die Erfüllung von Mindestanforderungen und die ordnungsgemäße Nutzung von Wohnraum hinzuwirken und die dazu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Es hat das Vorliegen eines etwaigen atypischen Falles verneint.

Die vom Widerspruchsführer in seinem Widerspruch gegen das Wohnnutzungsgebot vorgebrachten Einwände hingegen sind unerheblich bzw. nicht nachvollziehbar.

Es ist unerheblich, ob die beschädigte Außenhülle des Wohngebäudes im Wohnungseigentum des Widerspruchsführers oder im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft steht und ob die die Sanierung der Außenhülle eines Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft bedarf oder nicht. Denn der Widerspruchsführer hat schließlich selbst mehrmals ausdrücklich bekundet, dass er jedenfalls die vor dem Landgericht Hamburg nach § 44 Wohnungseigentumsgesetz angestrebte Beschlussersetzungsklage gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft zu seinen Gunsten gewonnen hat und dass das Landgericht Hamburg in zweiter Instanz ein stattgebendes Urteil erlassen hat, wonach der Widerspruchsführer berechtigt ist, die Außenhülle des Wohnhauses an der betroffenen Stelle zu reparieren. Ein etwaiger fehlender Beschluss der Eigentümergemeinschaft für die bauliche Veränderung am vermeintlichen gemeinschaftlichen Eigentum an der Außenhülle, steht der Sanierung der Souterrainwohnung des Widerspruchsführers insofern nicht im Wege. Insofern ist auch die Ansicht des Widerspruchsführers nicht nachzuvollziehen, warum die Eigentümer in ihrer Gesamtheit die Auswahl der von ihm eingebrachten Kostenvoranschläge besorgen müssten und er die Zustimmung zu den einzelnen Maßnahmen mit der Mehrheit der Stimmen erst erwirken müsse, sofern diese die äußere Hülle des Wohnhauses berühren. Etwaige weitere Umstände, die gegen eine Instandsetzung zur Herstellung der Wohnnutzung sprechen würden, hat der Widerspruchsführer weder substantiiert vorgetragen noch irgendwie belegt. Es ist schlichtweg nicht ersichtlich, dass es zur Wiederherstellung der Wohnnutzung einer weiteren, etwaigen Zustimmung Dritter bedarf. Der Widerspruchsführer hat einen gerichtlichen Titel erwirkt und ist zudem auch bereit, die Instandsetzung der Außenhülle des Wohnhauses an der betroffenen

Stelle sowie seiner Souterrainwohnung auf eigene Kosten durchzuführen. Dass der Stampfbeton zu Beweiszwecken nicht entfernt wird erschließt sich vor dem Hintergrund, dass der Widerspruchsführer ein etwaiges Urteil des Amtsgerichts ohnehin nicht anerkennen will, nicht.

Ermächtigungsgrundlage für den Erlass des Gebührenbescheids vom 7. November 2022 ist § 1 i. V. m. Nummer 3.8 der Anlage der Gebührenordnung für Amtshandlungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Wohnungsbaus vom 2. Dezember 2008 (HmbGVBl. 2008, S. 403), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. Dezember 2023 (HmbGVBl. 2023, S. 413) in der Gültigkeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021. Gemäß § 1 der Gebührenordnung werden für Amtshandlungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Wohnungsbaus die in der Anlage festgelegten Verwaltungsgebühren erhoben. Gemäß Nummer 3.8 der Anlage war die Gebühr für den Erlass eines Wohnnutzungsgebots nach § 12 HmbWoSchG zum damaligen Zeitpunkt auf 530 € je Wohnung festgelegt. Diese Gebühr hat das Fachamt in seinem Gebührenbescheid vom 7. November 2022 zutreffend erhoben.

Nach alledem war der Widerspruch vom 7. Dezember 2022 zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 73 VwGO. Danach bestimmt der Widerspruchsbescheid auch, wer die Kosten trägt. Gemäß § 1 GebG[3] haben die Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes Anspruch auf Zahlung von Gebühren (Verwaltungsgebühren) und Zinsen gemäß §§ 19 und 21 sowie auf die Erstattung von Auslagen. Soweit ein Widerspruchsverfahren erfolglos ist, werden gemäß § 3 Absatz 2 GebG gesondert Verwaltungsgebühren erhoben. Diese Gebühren und Auslagen werden von Amts wegen in einem folgenden Gebührenbescheid festgesetzt.

gez. Schweitzer

Schweitzer

---

[3] Gebührengesetz (GebG) vom 5. März 1986 (HmbGVBl. 1986, S. 37); zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 412).