

Hessisches Wohnungsaufsichtsgesetz (HWOAufG)

Vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395)

Geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434)

Inhaltsübersicht	§§
Erster Abschnitt	
Hilfe bei der Wohnungsbeschaffung	1
Zweiter Abschnitt	
Wohnungsaufsicht	2
Instandhaltung	3
Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse	4
Ausnahmen	5
Unbewohnbarkeitserklärung	6
Belegung	7
Tierhaltung	8
Gebäude und Außenanlagen	9
Mitwirkungs- und Duldungspflicht	10
Anordnung, Vertretung, Aufklärung und Beratung	11
Härteklausele	12
Bußgeldvorschriften	13
Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung	14
Andere Vorschriften	15
Berechnung der Wohnfläche	16
Aufhebung von Vorschriften, Verweisungen, Inkrafttreten	17

§ 1 Erster Abschnitt

§ 1 Hilfe bei der Wohnungsbeschaffung

(1) Die Gemeinden sollen Wohnungssuchende bei der Beschaffung einer gesunden, familiengerechten und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung unterstützen, soweit sie hierbei der Hilfe bedürfen.

(2) Ein Rechtsanspruch auf die Beschaffung einer Wohnung besteht nicht.

§§ 2 – 17 Zweiter Abschnitt

§ 2 Wohnungsaufsicht

Die Gemeinden haben als Selbstverwaltungsaufgabe nach den Bestimmungen dieses Gesetzes auf die Beseitigung von Wohnungsmissständen hinzuwirken (Wohnungsaufsicht).

§ 3 Instandhaltung

(1) Sind an nicht eigengenutzten Wohnungen oder Wohnräumen, die außerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegen, Instandhaltungsarbeiten unterblieben und wird dadurch die Benutzbarkeit des Wohnraumes unter Berücksichtigung der örtlichen Wohngewohnheiten offensichtlich erheblich beeinträchtigt, so kann die Gemeinde anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte diese Arbeiten nachholt.

(2) Die Gemeinde hat bei der Entscheidung über eine Anordnung nach Abs. 1 auf die Erhaltung von Bauten von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung Rücksicht zu nehmen.

(3) In der Anordnung nach Abs. 1 sind die Arbeiten zu bezeichnen und eine Frist für ihre Nachholung zu bestimmen.

§ 4 Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse

(1) Die Gemeinde kann anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte die bauliche Beschaffenheit von Wohnungen oder Wohnräumen zur Beseitigung untragbarer Wohnverhältnisse ändert, insbesondere wenn

1. innerhalb der Wohnung die Möglichkeit des Anschlusses von elektrischer Beleuchtung, Herd oder Heizung fehlt oder offensichtlich ungenügend ist,
2. Wasserversorgung, Abguss oder Abort fehlen oder offensichtlich ungenügend sind,
3. ein den klimatischen Verhältnissen entsprechender Wärmeschutz oder ein ausreichender Schallschutz offensichtlich ungenügend sind,
4. Aufenthaltsräume eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben,
5. nicht wenigstens ein Aufenthaltsraum der Wohnung eine Grundfläche von mindestens 9 qm hat,
6. Wände, Decken oder Fußböden dauernd durchfeuchtet oder mit Schwamm oder tierischen Schädlingen befallen sind oder
7. ausreichendes Tageslicht und ausreichende Luftzufuhr offensichtlich nicht gesichert sind.

(2) § 3 Abs. 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

(3) Von einer Anordnung nach Abs. 1 ist abzusehen oder eine schon erlassene Anordnung aufzuheben, soweit der dinglich Verfügungsberechtigte die Beseitigung der Mängel unter Ausschöpfung aller Finanzierungsmöglichkeiten im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Objektes nicht finanzieren kann.

§ 5 Ausnahmen

Ist der Abbruch, die wesentliche Änderung oder die Modernisierung des Gebäudes, in dem sich die Wohnungen oder Wohnräume befinden, im Rahmen öffentlich-rechtlicher Maßnahmen vorgesehen oder aus anderen Gründen wahrscheinlich, so ist von Anordnungen nach §§ 3 und 4 abzusehen, soweit die Instandsetzung oder die Änderung der baulichen Beschaffenheit wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll erscheint. Von Anordnungen ist auch abzusehen, wenn die Räume nicht zum Wohnen zugelassen sind.

§ 6 Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde soll Wohnungen und Wohnräume für unbewohnbar erklären, wenn Mängel der in den §§ 3 und 4 bestimmten Art das Wohnen offensichtlich so erheblich beeinträchtigen, dass gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind und die Beseitigung der Mängel nicht verlangt werden kann.

(2) Die für unbewohnbar erklärten Wohnungen und Wohnräume dürfen nicht mehr für Wohnzwecke überlassen oder in Benutzung genommen werden. Die Gemeinde hat den dinglich Verfügungsberechtigten auf dieses Verbot schriftlich hinzuweisen.

(3) Die Bewohner sind verpflichtet, die für unbewohnbar erklärten Wohnungen und Wohnräume bis zu einem von der Gemeinde festzustellenden angemessenen Zeitpunkt zu räumen.

§ 7 Belegung

(1) Wohnungen dürfen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 qm vorhanden ist.

(2) Einzelne Wohnräume dürfen nur überlassen und benutzt werden, wenn für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 6 qm vorhanden ist und Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Stehen Nebenräume nicht oder offensichtlich nicht ausreichend zur Verfügung, gilt Abs. 1 entsprechend.

(3) Die Gemeinde soll von Bewohnern überbelegter Wohnungen und Wohnräume zu einem von ihr zu bestimmenden Zeitpunkt die Räumung der Wohnungen oder Wohnräume verlangen. Das Verlangen ist an bestimmte Bewohner zu richten. Hierbei sind der Zeitpunkt des Einzugs und besondere persönliche oder familiäre Verhältnisse zu berücksichtigen.

§ 8 Tierhaltung

(1) In Wohnungen und Wohnräumen dürfen Tiere nur von solcher Art oder nur in solcher Zahl gehalten werden, dass die Erhaltung der Wohnungen und Wohnräume des Gebäudes in einem ordnungsgemäßen Zustand nicht erschwert wird und die Bewohner des Gebäudes nicht gefährdet oder nicht erheblich belästigt werden.

(2) Die Gemeinde kann die Anordnungen treffen, die zur Herstellung eines dem Abs. 1 entsprechenden Zustandes erforderlich sind.

§ 9 Gebäude und Außenanlagen

Die Gemeinde soll erforderliche Anordnungen treffen, die den dinglich Verfügungsberechtigten verpflichten, Gebäude, in denen sich Wohnungen oder Wohnräume befinden, und zugehörige Nebengebäude und Außenanlagen so instandsetzen oder verbessern und nur so benutzen zu lassen, dass Bewohner nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt werden oder der bestimmungsgemäße Gebrauch von Gebäuden und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt wird.

§ 10 Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer und die Bewohner von Wohnungen und Wohnräumen haben der Gemeinde die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Sie haben unbeschadet der Vorschriften der Abs. 2 und 3 zur Feststellung von zum Vollzug dieses Gesetzes erheblichen Tatsachen den Beauftragten der Gemeinde das Betreten der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen zu ermöglichen.

(2) Das Betreten von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen ist nur zulässig, wenn auf Grund von Tatsachen oder hinreichenden Verdachtsmomenten die Annahme berechtigt ist, dass Maßnahmen nach diesem Gesetz in Betracht kommen. Das Betreten ist mindestens drei Werktage vorher schriftlich anzukündigen. Es darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr erfolgen.

(3) Wohnungen und Wohnräume dürfen gegen den Willen der Bewohner nur betreten werden, wenn dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist.

(4) Die Besitzer und Bewohner von Wohnungen oder Wohnräumen sind verpflichtet, Maßnahmen, die nach den §§ 3 und 4 angeordnet worden sind, zu dulden und, soweit notwendig, die Wohnungen oder Wohnräume vorübergehend zu räumen.

§ 11 Anordnung, Vertretung, Aufklärung und Beratung

(1) Die Gemeinde hat ihre Anordnungen schriftlich zu erlassen, zu begründen, mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen und zuzustellen.

(2) Für die Bestellung und für das Amt eines Vertreters findet § 149 Bundesbaugesetz sinngemäß Anwendung.

(3) Bevor die Gemeinde eine Anordnung erlässt, sollen die Beteiligten zur Abhilfe veranlasst werden. Insbesondere soll die Gemeinde auf die Abgabe einer Verpflichtungserklärung hinwirken, in der die Mängel oder Missstände aufgeführt und die zu deren Abhilfe von den Beteiligten zugesagten Maßnahmen sowie die zugesagte Frist genannt sind.

(4) Abs. 3 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder Missstände es erfordern, dass die Gemeinde sofort eine Anordnung erlässt.

§ 12 Härteklausel

Die Gemeinde kann einzelne Anforderungen mildern oder Ausnahmen zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften dieses Gesetzes zu Härten führt, die zu dem erstrebten Ziel in offenbarem Missverhältnis stehen.

§ 13 Bußgeldvorschriften

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 6 Abs. 2 Satz 1 für unbewohnbar erklärte Wohnungen oder Wohnräume an andere zu Wohnzwecken überlässt,

2. entgegen § 6 Abs. 2 Satz 1 , Abs. 3 für unbewohnbar erklärte Wohnungen oder Wohnräume in Benutzung nimmt oder nicht rechtzeitig räumt,
 3. entgegen § 7 Abs. 1 , 2 zu kleine Wohnungen oder Wohnräume an andere zu Wohnzwecken überlässt
oder
 4. entgegen § 10 Abs. 4 Maßnahmen zur Mängelbeseitigung nicht duldet oder Wohnungen oder Wohnräume nicht räumt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.
- (3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand.
-

§ 14 Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes , Art. 8 der Verfassung des Landes Hessen) wird nach Maßgabe dieses Gesetzes eingeschränkt.

§ 15 Andere Vorschriften

Unberührt bleiben andere Rechtsvorschriften, die eine Beseitigung von Mängeln oder Missständen vorsehen, insbesondere bauordnungsrechtliche Vorschriften, nach denen die Anpassung bestehender baulicher Anlagen an bauordnungsrechtliche Anforderungen verlangt werden kann, und Vorschriften des sonstigen Ordnungsrechts und des Polizeirechts.

§ 16 Berechnung der Wohnfläche

Die Wohnfläche ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung zu berechnen.

§ 17 Aufhebung von Vorschriften, Verweisungen, Inkrafttreten

- (1) Mit dem In-Kraft-Treten dieses Gesetzes treten die noch gültigen Vorschriften des Wohnungsgesetzes vom 28. März 1918 (Preuß. Gesetzsamml. S. 23) außer Kraft.
 - (2) Soweit in anderen Rechtsvorschriften auf die nach Abs. 1 außer Kraft getretenen Vorschriften verwiesen ist, treten an ihre Stelle die entsprechenden Vorschriften dieses Gesetzes.
 - (3) Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 1975 in Kraft.
-