Nds. GVBl. Nr. 12/2021, ausgegeben am 23. 3. 2021

Niedersächsisches Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz — NWoSchG)

Vom 16. März 2021

Der Niedersächsische Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Zweck, Regelungsgegenstand und Anwendungsbereich

(1) [1]Zweck dieses Gesetzes ist es, Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken und dadurch dazu beizutragen, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist und Beschäftigte angemessen untergebracht werden. [2]Die Gemeinden erhalten Befugnisse, um diesen Zweck zu verwirklichen. [3]Soweit sie die entsprechende Aufgabe wahrnehmen, gehört diese als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft zum eigenen Wirkungskreis. [4]Ein Anspruch auf Ausübung der Befugnisse der Gemeinde nach diesem Gesetz besteht nicht. [5]Die Verfügungsberechtigten sind nach Maßgabe dieses Gesetzes verpflichtet, von ihrem Eigentum entsprechend dem Zweck nach Satz 1 Gebrauch zu machen.

(2) [1]Andere Rechtsvorschriften, die Anforderungen an den Zustand von Wohnraum oder von Unterkünften für Beschäftigte, das diesbezügliche Verhalten von Personen oder diesbezügliche Aufgaben und Befugnisse von Behörden regeln, insbesondere die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Polizei- und Ordnungsbehördengesetz, sind neben diesem Gesetz anwendbar, auch soweit dieses Gesetz speziellere oder neuere Regelungen enthält. [2]Soweit durch dieses Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen an Wohnraum oder Unterkünfte für Beschäftigte geregelt werden, gehören diese Vorschriften nicht zum öffentlichen Baurecht im Sinne des § 2 Abs. 17 NBauO.

(3) [1]Dieses Gesetz findet auf von Verfügungsberechtigten eigengenutzten Wohnraum keine Anwendung. [2]Es findet auch keine Anwendung auf Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, sowie auf Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim. [3]Die Bestimmungen dieses Gesetzes gelten ferner nicht für Beherbergungsstätten, soweit Beschäftigte im Rahmen der zulässigen Anzahl der Gäste beherbergt werden.

§ 2

Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes ist

1. Wohnraum:

   umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist; es kann sich hierbei um ein Wohngebäude, eine Wohnung oder einen einzelnen Wohnraum handeln;

2. Unterkunft für Beschäftigte:

   umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich dazu geeignet und von der oder dem Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist, Beschäftigten durch den Arbeitgeber oder auf dessen Veranlassung durch einen Dritten entgeltlich oder unentgeltlich für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten als Unterkunft zur Verfügung gestellt zu werden, und der nicht Wohnraum im Sinne der Nummer 1 ist; es kann sich hierbei um ein Gebäude, mehrere Räume, die zu einer Nutzungseinheit zusammengefasst sind, oder einen einzelnen Raum handeln;

3. Missstand:

   eine erhebliche Beeinträchtigung der Möglichkeit des zweckentsprechenden Gebrauchs, die dadurch verursacht worden ist, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 3 Abs. 1 nicht nachgekommen ist;

4. Verwahrlosung:

   eine Sachlage, bei der ein Missstand einzutreten droht;

5. Überbelegung:

   a) bei Wohnraum und einer Unterkunft für Beschäftigte, die nicht unter Buchstabe b fällt:

      eine Belegung, bei der nicht für jede Bewohnerin und jeden Bewohner eine Wohnfläche von jeweils mindestens 10 m² vorhanden ist; für die Berechnung gelten die Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) entsprechend; abweichend von § 2 Abs. 2 WoFlV werden die dort genannten Grundflächen nicht angerechnet;

   b) bei einer Gemeinschaftsunterkunft für Beschäftigte im Sinne des § 2 Abs. 8 der Arbeitsstättenverordnung vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3334), unabhängig davon, ob der Arbeitgeber nach der Arbeitsstättenverordnung verpflichtet ist, die Unterkunft bereitzustellen oder für ihre Angemessenheit zu sorgen:

      eine Belegung, bei der nicht für jede Nutzerin und jeden Nutzer die in der Arbeitsstättenverordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Mindestnutzflächen vorhanden sind;

6. Verfügungsberechtigte oder Verfügungsberechtigter:

   die Eigentümerin oder der Eigentümer oder an ihrer oder seiner Stelle eine Person, die aufgrund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt über den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte besitzt;

7. Bewohnerschaft:

   alle Personen, die aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines sonstigen Rechts den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte nutzen.

§ 3

Pflichten der Verfügungsberechtigten

(1) Wohnraum und Unterkünfte für Beschäftigte sind von den Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu gestalten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 NBauO sowie den sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der §§ 3 bis 51 NBauO entspricht; insbesondere haben sie dauernd sicherzustellen, dass

1. eine ausreichende natürliche Belichtung sowie eine ausreichende Belüftung möglich sind,
2. ein wirksamer Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit besteht,
3. funktionsfähige und nutzbare Anschlüsse für eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser sowie eine einwandfreie Beseitigung der Abwässer vorhanden sind,

4. eine angemessene Beheizung der Aufenthaltsräume möglich ist,
5. funktionsfähige und nutzbare Anschlüsse für eine Kochküche oder Kochnische vorhanden sind,
6. in ausreichendem Umfang funktionsfähige und nutzbare sanitäre Einrichtungen vorhanden sind,
7. eine angemessene Versorgung mit Heizenergie, Strom und Trinkwasser erfolgt,
8. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle möglich ist,
9. die Zugänge zu den Gebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sind und,
10. soweit vorhanden, Nebengebäude und Nebenanlagen zu dem Wohnraum oder der Unterkunft für Beschäftigte bestimmungsgemäß ohne erhebliche Beeinträchtigungen genutzt werden können.

(2) Bei einer Gemeinschaftsunterkunft für Beschäftigte im Sinne des § 2 Nr. 5 Buchst. b gelten die Pflichten nach Absatz 1 als erfüllt, wenn die Unterkunft die in der Arbeitsstättenverordnung und den dazu erlassenen Technischen Regeln für Arbeitsstätten vorgesehenen Anforderungen erfüllt.

§ 4

Allgemeine Befugnisse

(1) Die Gemeinde kann nach pflichtgemäßem Ermessen Maßnahmen zur Beseitigung einer Verwahrlosung oder eines Missstandes treffen, soweit nicht die §§ 5 und 7 die Befugnisse der Gemeinden besonders regeln.

(2) [1]Eine Maßnahme ist gegen die oder den Verfügungsberechtigten zu richten. [2]Sind mehrere Verfügungsberechtigte vorhanden, so kann die Maßnahme gegen jede und jeden von ihnen gerichtet werden. [3]Hat die oder der Verfügungsberechtigte

1. eine andere Person mit der Verwaltung des Wohnraums oder der Unterkunft für Beschäftigte beauftragt oder
2. einer anderen Person erlaubt, den Gebrauch des Wohnraums oder der Unterkunft für Beschäftigte einem Dritten zu überlassen,

und ist diese andere Person rechtlich befugt, Maßnahmen zur Beseitigung der Verwahrlosung oder des Missstandes vorzunehmen, so kann die Maßnahme auch gegen diese andere Person gerichtet werden. [4]Bei der Auswahl nach den Sätzen 2 und 3 ist zu berücksichtigen, durch welche Person die Verwahrlosung oder der Missstand am wirksamsten beseitigt werden kann.

(3) [1]Bevor die Gemeinde eine Maßnahme trifft, soll die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll, unter Fristsetzung zu freiwilliger Abhilfe veranlasst werden; dies gilt nicht, wenn Art und Umfang des Missstandes es erfordern, dass die Gemeinde eine Maßnahme sofort trifft. [2]Soll die Maßnahme nach Absatz 2 Satz 3 gegen eine andere Person gerichtet werden, so sind alle Verfügungsberechtigten zu benachrichtigen.

(4) [1]Maßnahmen sind zu unterlassen oder aufzuheben, soweit die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll oder gerichtet wurde, nachweist, dass die Beseitigung der Verwahrlosung oder des Missstandes die Person, die die Kosten der Beseitigung zu tragen hat, wirtschaftlich unzumutbar belastet. [2]Kann die Person, die die Kosten der Beseitigung zu tragen hat, Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen, so sind diese anzurechnen. [3]Belastungen, die dadurch verursacht werden, dass die oder der Verfügungsberechtigte in der Vergangenheit ihren oder seinen auf diesem Gesetz oder anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften beruhenden Pflichten zur Instandhaltung in von ihr oder ihm zu vertretender Weise nicht nachgekommen ist, bleiben unberücksichtigt.

(5) Maßnahmen sollen unterlassen oder aufgehoben werden, wenn die Person, gegen die die Maßnahme gerichtet werden soll oder gerichtet wurde, nachweist, dass der Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte in absehbarer Zeit zulässig anderen Zwecken zugeführt werden wird.

§ 5

Unbewohnbarkeitserklärung

(1) Die Gemeinde kann Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte für unbewohnbar erklären, wenn

1. die Beseitigung eines Missstandes endgültig nicht angeordnet werden kann oder
2. ein Missstand vorliegt, aufgrund dessen erhebliche gesundheitliche Schäden für die Bewohnerschaft drohen, die durch andere Maßnahmen nicht abgewendet werden können.

(2) Die Unbewohnbarkeitserklärung ist den Verfügungsberechtigten und der Bewohnerschaft bekannt zu geben.

(3) [1]Wer für unbewohnbar erklärten Wohnraum oder eine für unbewohnbar erklärte Unterkunft für Beschäftigte nutzt, ist verpflichtet, diesen oder diese bis zu einem von der Gemeinde zu bestimmenden angemessenen Zeitpunkt zu räumen. [2]Bei der Bestimmung des Zeitpunkts berücksichtigt die Gemeinde den Grad der Gefährdung oder Beeinträchtigung der Bewohnerschaft sowie grundsätzlich die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum oder einer Ersatzunterkunft.

(4) Ist der Grund für die Unbewohnbarkeitserklärung dadurch verursacht worden, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 3 Abs. 1 nicht nachgekommen ist, und hat sie oder er dies zu vertreten, so hat sie oder er auf Verlangen der Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bewohnerschaft anderweitig zu ihr zumutbaren Bedingungen untergebracht wird.

(5) [1]Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum oder die für unbewohnbar erklärte Unterkunft für Beschäftigte darf nach der Räumung nicht mehr für den jeweiligen Zweck überlassen oder in Benutzung genommen werden. [2]Die Gemeinde kann den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte versiegeln. [3]Die Sätze 1 und 2 gelten, solange die Unbewohnbarkeitserklärung wirksam ist; sie ist aufzuheben, sobald ihre Voraussetzungen nach Absatz 1 nicht mehr vorliegen.

§ 6

Überbelegung

(1) Es ist verboten, Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte rechtsgeschäftlich zu überlassen und zu nutzen, soweit er oder sie dadurch überbelegt wäre.

(2) [1]Die Gemeinde kann von der oder dem Verfügungsberechtigten oder der Bewohnerschaft die Räumung überbelegten Wohnraums oder einer überbelegten Unterkunft für Beschäftigte verlangen, soweit dieser oder diese entgegen einem Verbot nach Absatz 1 überbelegt ist; § 4 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 gilt entsprechend. [2]Bei der Auswahl der Personen, die den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte räumen müssen, sind von der Gemeinde der Zeitpunkt des Einzugs, die persönlichen und familiären Verhältnisse der Bewohnerschaft sowie grundsätzlich die Verfügbarkeit von Ersatzwohnraum oder einer Ersatzunterkunft zu berücksichtigen. [3]Ist das Räumungsverlangen an die Bewohnerschaft oder an eine der in § 4 Abs. 2 Satz 3 genannten anderen Personen gerichtet, so sollen alle Verfügungsberechtigten benachrichtigt werden.

§ 7

Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht

(1) [1]Die Verfügungsberechtigten, die in § 4 Abs. 2 Satz 3 genannten anderen Personen und die Bewohnerschaft haben der Gemeinde unentgeltlich die zur Durchführung dieses Ge-

setzes erforderlichen Auskünfte zu geben sowie die erforderlichen Unterlagen vorzulegen und zur Verfügung zu stellen. [2]Die Gemeinde kann anordnen, dass die oder der Verfügungsberechtigte weitere notwendige Sachverhaltsaufklärung durchführt, wenn aufgrund der von der Gemeinde durchgeführten Sachverhaltsermittlung der hinreichende Verdacht besteht, dass ein Grund für ein Einschreiten der Gemeinde nach diesem Gesetz vorliegt, der dadurch verursacht worden ist, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 3 Abs. 1 nicht nachgekommen ist; die Art und Weise der Sachverhaltsermittlung wird durch die Gemeinde festgelegt; § 4 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 gilt entsprechend.

(2) [1]Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, dürfen mit Einwilligung der betroffenen Bewohnerschaft Grundstücke, Wohnräume und Unterkünfte für Beschäftigte betreten, wenn dies für die Entscheidung über Maßnahmen nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere, weil die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. [2]Das Betreten darf nur an Werktagen von 7.30 bis 19.00 Uhr nach rechtzeitiger vorheriger Ankündigung erfolgen.

(3) Liegen tatsächliche Anhaltspunkte dafür vor, dass

1. ein Missstand gegeben ist,
2. Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte entgegen § 5 Abs. 3 oder 5 unzulässig benutzt wird oder
3. Wohnraum oder eine Unterkunft für Beschäftigte entgegen einem Verbot nach § 6 Abs. 1 überbelegt ist,

so dürfen Personen, die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragt worden sind, den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte und die dazugehörigen Grundstücke jederzeit ohne Ankündigung auch gegen den Willen der Bewohnerschaft betreten, soweit dies zur Verhütung dringender Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung erforderlich ist.

(4) [1]Die Verfügungsberechtigten, die in § 4 Abs. 2 Satz 3 genannten anderen Personen und die Bewohnerschaft sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz von der Gemeinde getroffenen Maßnahmen zu dulden, soweit diese nicht gegen sie selbst gerichtet sind. [2]Die Bewohnerschaft ist außerdem unabhängig von einer Pflicht zur Räumung nach § 5 Abs. 3 oder § 6 Abs. 2 verpflichtet, den Wohnraum oder die Unterkunft für Beschäftigte zu räumen, soweit dies erforderlich ist, um Maßnahmen durchführen zu können.

(5) Durch Absatz 3 wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

(6) Verwaltungsakte nach diesem Gesetz wirken auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

§ 8

Sicherung der Kostentragung

(1) Die Kosten der Maßnahmen gemäß § 4, der Unbewohnbarkeitserklärung einschließlich der Kosten einer anderweitigen Unterbringung gemäß § 5, die Kosten zur Behebung einer Überbelegung gemäß § 6 sowie der Sachverhaltsaufklärung gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 trägt die oder der Verfügungsberechtigte, soweit die Kosten dadurch verursacht wurden, dass die oder der Verfügungsberechtigte ihren oder seinen Pflichten nach § 3 Abs. 1 oder § 6 Abs. 1 nicht nachgekommen ist; mehrere Verfügungsberechtigte haften als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner.

(2) [1]Schuldnerin oder Schuldner der der Gemeinde entstandenen notwendigen und angemessenen Kosten für eine Ersatzvornahme zur Durchsetzung einer Maßnahme nach diesem Gesetz ist, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Kostenbescheides Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks ist, auf dem sich der betreffende Wohnraum oder die betreffende Unterkunft für Beschäftigte befindet. [2]Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so ist anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers die oder der Erbbauberechtigte Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. [3]Ist das Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht nach Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche belastet, so ist die Inhaberin oder der Inhaber dieses Rechts anstelle der Eigentümerin oder des Eigentümers Kostenschuldnerin oder Kostenschuldner. [4]Mehrere Kostenschuldnerinnen oder Kostenschuldner haften als Gesamtschuldnerinnen oder Gesamtschuldner; bei Wohnungs- oder Teileigentum schulden die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümerinnen oder Wohnungs- oder Teileigentümer die Kosten nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil. [5]Die Kostenschuld ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück, im Fall des Satzes 2 auf dem Erbbaurecht, im Fall des Satzes 3 auf dem dinglichen Nutzungsrecht und im Fall des Satzes 4 Halbsatz 2 auf dem Wohnungs- oder Teileigentum. [6]Die öffentliche Last ist auf Antrag der Gemeinde in das Grundbuch einzutragen.

§ 9

Information, Datenübermittlung und Unterrichtung

(1) Die Bewohnerschaft kann auf Antrag über den Stand des Verfahrens, die Sachverhaltsermittlung und über Maßnahmen gegenüber Verfügungsberechtigten oder anderen in § 4 Abs. 2 Satz 3 genannten Personen informiert werden.

(2) Die Gemeinde übermittelt den für die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs und dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs sowie den für die Gewährung von Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz zuständigen Stellen folgende Daten, soweit dies für die Erfüllung der Aufgaben dieser Stellen erforderlich ist:

1. bei einer Maßnahme nach § 4 Abs. 1 sowie bei einer Erklärung der Unbewohnbarkeit von Wohnraum nach § 5 Abs. 1 das Datum des Bescheides, die Anschrift und, falls dies zur genauen Kennzeichnung des betreffenden Wohnraums nicht ausreicht, dessen Lage sowie den Namen der oder des Verfügungsberechtigten,
2. bei einem Räumungsverlangen wegen Überbelegung nach § 6 Abs. 2 das Datum des Bescheides, die Anschrift und, falls dies zur genauen Kennzeichnung des betreffenden Wohnraums nicht ausreicht, dessen Lage sowie die gemessene Wohnfläche und den Namen der oder des Verfügungsberechtigten.

(3) Verfügungsberechtigte und andere in § 4 Abs. 2 Satz 3 genannte Personen sind über die beabsichtigte Übermittlung von Informationen und Daten über gegen sie gerichtete Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 auch zu unterrichten, soweit dies nicht personenbezogene Daten betrifft.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. den Pflichten zur Ausstattung, Gestaltung, Erhaltung und Wiederherstellung von Wohnraum oder einer Unterkunft für Beschäftigte nach § 3 Abs. 1 nicht nachkommt,
2. entgegen § 5 Abs. 5 Satz 1 für unbewohnbar erklärten Wohnraum oder eine für unbewohnbar erklärte Unterkunft für Beschäftigte nach der Räumung für den jeweiligen Zweck überlässt oder in Benutzung nimmt,
3. entgegen einem Überbelegungsverbot nach § 6 Abs. 1 Wohnraum überlässt,
4. entgegen § 7 Abs. 1 Satz 1 eine Auskunft nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder nicht oder nicht vollständig zur Verfügung stellt,
5. entgegen einer Anordnung nach § 7 Abs. 1 Satz 2 der Pflicht zur Sachverhaltsaufklärung nicht oder nicht vollständig nachkommt.

(2) [1]Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 bis 3 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 4 und 5 mit einer Geldbuße bis zu 3 000 Euro geahndet werden. [2]Sachlich zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist die Gemeinde.

§ 11

Evaluation

Die Landesregierung legt drei Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes dem Landtag einen Bericht vor über

1. die tatsächliche Wirksamkeit dieses Gesetzes anhand der Fälle, in denen Gemeinden auf seiner Grundlage tätig geworden sind, und
2. den Aufwand, der den Gemeinden durch den Vollzug dieses Gesetzes entstanden ist.

§ 12

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Hannover, den 16. März 2021

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages

Gabriele Andretta

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Stephan Weil