

Eckpunkte

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Wolfram Günther
Sprecher für Landesentwicklung & Bauen

Bernhard-von-Lindenau-Platz 1
01067 Dresden

Telefon: 0351 / 493 4849
Telefax: 0351 / 493 4809

wolfram.guenter@slt.sachsen.de

Dresden, 27. Februar 2018

1. Regelungsbedarf

Aufgrund der zunehmend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt besteht vor allem seitens der Städte Dresden und Leipzig Bedarf und Wunsch, Zweckentfremdung von Wohnraum insbesondere für Ferienwohnungen (Airbnb etc.) effektiv eindämmen zu können.

Die Gesetzesinitiative soll Kommunen das Recht einzuräumen, dass sie via fünf Jahre gültiger Zweckentfremdungssatzung für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, festlegen können, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Als Zweckentfremdung wird hierbei u.a. definiert, wenn der Wohnraum, mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird.

Mit der letzten Änderung der Baunutzungsverordnung im vergangenen Jahr 2017 sind Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Das bedeutet vom Bund werden jetzt planungsrechtlich Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe (teilweise als Beherbergungsstätten) auch in anderen Gebietskulissen jenseits von Ferienhausgebieten zugelassen.

Dadurch steht einer Nutzungsänderung einer beliebigen Wohnung zu einer Ferienwohnung in z.B. einem Allgemeinen Wohngebiet (fast) nichts mehr im Wege.

Die kommunale Bauaufsicht kann so nicht mehr gegen die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen vorgehen. Eigentümer könnten ihre Wohnung bei Internet-Plattformen anbieten und sie damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt entziehen. Diese Rechtslage liesse sich in den Gemeinden nur durch eine aktive Bauleitplanung ändern, indem mittels eines Bebauungsplans diese Nutzungen ausgeschlossen oder an bestimmte Bedingungen geknüpft werden. Dies wäre gerade für Großstädte sehr aufwendig und praktisch nicht durchführbar.

In Folge der Änderung der Baunutzungsverordnung war im vergangenen Jahr z.B. in Leipzig eine zunehmende Anzahl von Anträgen auf Nutzungsänderung in Ferienwohnungen zu beobachten. Die Umwandlung von Wohnung in Ferienwohnungen verschärft allerdings die Situation auf dem angespannten Wohnungsmarkt in den sächsischen Großstädten. Immer mehr Eigentümer nutzen ihre Wohnungen nur noch vorübergehend. Zunehmend werden immer mehr Eigentumswohnungen auch ausschließlich als Ferienwohnungen jeweils in Kurzfristintervallen vermietet. Dresden und Leipzig haben eine Hoteldichte, die ihresgleichen in anderen europäischen Städten sucht – einer der Gründe, weshalb Hotelzimmer hier noch vergleichsweise billig ist. Zugleich verzeichnen wir einen zunehmenden Wohnungsmangel. Deshalb sollte Wohnraum durch die Kommunen im Bedarfsfall besser vor Zweckentfremdung, wie z.B. Ferienwohnungsnutzung geschützt werden können.

2. Bisherige Maßnahmen zum Verbot der Zweckentfremdung

Im bundesdeutschen Vergleich nimmt Sachsen bei diesem Thema eine Nachzüglerrolle ein.

In Sachsen sieht der Koalitionsvertrag von CDU und SPD keine Gesetzesinitiative dazu vor. Da in Sachsen notwendige Regelungen bisher fehlen, können die sächsischen Großstädte nicht effektiv gegen die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen vorgehen.

Mehrere Bundesländer haben gesetzliche Regelungen erlassen, die eine Zweckentfremdung von Wohnraum unterbinden sollen. In den Flächenländern Hessen und NRW ermöglichen "Wohnungsaufsichtsgesetze" den Kommunen jeweils im Bedarfsfall per Satzung gegen Wohnraumzweckentfremdung vorzugehen. Auch die Flächenländer Bayern, Niedersachsen haben ein eigenes

Zweckentfremdungsgesetz, dass den Kommunen ebenfalls diesen Spielraum via Satzung einräumt.

Auch in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg gibt es umfangreiche gesetzliche Regelungen zum Thema.

3. Zielstellung des Gesetzentwurfs

Der Gesetzesentwurf schließt an die Erfahrungen anderer Bundesländern an. Er zielt darauf ab, die bestehende Regelungslücke in Sachsen zu schließen. Ziel ist es, den von Wohnungsmangel betroffenen Kommunen das Recht zu gewähren, Wohnraumzweckentfremdungs- und -umwandlungsverbote per rechtlicher Grundlage (Satzung) aussprechen zu dürfen.

Der Gesetzesentwurf soll somit einen Beitrag leisten, die in den Großstädten in den letzten Jahren erkennbar zunehmende Problematik des Mangels an bezahlbarem Wohnraums abzumildern.

4. Wesentlicher Inhalt des Gesetzentwurfs

Das Gesetz regelt die Voraussetzungen für die Kommunen, aktiv die Zweckentfremdung von Wohnraum mittels Zweckentfremdungssatzung verhindern zu können.

Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
2. mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für mehr als insgesamt zwölf Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
3. beseitigt wird.

Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung dafür, dass Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von sechs Monaten; abweichende Entscheidungsfristen kann die Gemeinde in einer vorab öffentlich bekannt zu machenden Fristenregelung (behördlicher Fristenplan) festsetzen. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Die Satzung muss Vorgaben enthalten, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt wird. Die Satzung kann Ausnahmen von der Genehmigungspflicht zulassen, insbesondere für die kurzzeitige Zwischennutzung der Wohnung bei Abwesenheit der Bewohnerin oder des Bewohners, die kurzzeitige Zwischennutzung eines geringen Teils der selbstgenutzten Wohnung und den Bestandsschutz bereits genehmigter Ferienwohnungen.

Verstöße gegen die wohnungsaufsichtsrechtlichen Vorschriften können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. Mit Geldbuße bis zu fünfundzwanzigtausend Euro kann belegt werden, wer Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.