



öffentliche Sitzung

22.04.2024

Gemeinderat Langenargen

AZ: 880.1:00021
SV Nr. 2024/055

Ersteller: Peter Hinkel

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

hier: Prüfung der Möglichkeit zur Aufstellung einer Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Antrag der "Offenen Grünen Liste" vom 08.01.2024

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung der zu erwartenden Kosten und Nutzen, sowie zur Rechtssicherheit einer Satzung über die Zweckentfremdung von Wohnraum in Langenargen, wird auf die Weiterverfolgung der Aufstellung einer Zweckentfremdungssatzung verzichtet.

Sachverhalt:

Auf Grund des Antrages der „Offenen Grünen Liste“ vom 08.01.2024 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob aufbauend auf das geltende Zweckentfremdungsverbotsgesetz für Langenargen die Möglichkeit besteht, eine Zweckentfremdungssatzung für Langenargen zu erlassen. Im Gemeinderat wurde mehrheitlich beschlossen, diese Prüfung durch die Verwaltung durchführen zu lassen.

Zwischenzeitlich wurde Kontakt zum Empirica-Institut aufgenommen, welches schon bei der Zahlenerhebung für die Wohnraumbedarfsanalyse mit der Gemeinde Langenargen zusammengearbeitet hat und als geeignetes Unternehmen für die Unterstützung bei der Erhebung der Grundlagen für eine Zweckentfremdungsverbotssatzung gesehen wurde. Auf Grund der Voraussetzungen, um eine Satzung für ein

Zweckentfremdungsverbot auf rechtlich sichere Beine zu stellen, ist es erforderlich, die notwendigen Grundlagen und Zahlen fachgerecht und vollständig zu ermitteln. Diese komplizierte Materie kann von der Verwaltung nicht in eigener Tätigkeit bewerkstelligt werden. Es wurde deshalb an das Institut Empirica die Frage gestellt, in wie weit aus den Zahlen der Wohnraumbedarfsanalyse Rückschlüsse auf die notwendigen Zahlen gezogen werden können, bzw. ob es überhaupt realistisch erscheint, für die Gemeinde Langenargen diese Zahlen rechtssicher darstellen zu können.

Herr Abraham vom Empirica-Institut hat, nachdem ein gemeinsamer Online-Termin stattgefunden hat, die Sachlage geprüft. Insgesamt ist festzustellen, dass nach dem baden-württembergischen Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, dieses in der aktuellsten Fassung für die Bekämpfung von örtlichen Wohnraummangel den Städten und Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit bietet durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann. Zur Frage der Feststellung des Wohnraummangels ist die Formulierung in der verfügbaren Arbeitshilfe des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zum Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zu berücksichtigen. Dort heißt es (Zitat): „die Befugnis der Gemeinden, Satzungen zur Regelung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, setzt zunächst einen **Wohnraummangel** voraus, d.h. die **Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum mit angemessenen Bedingungen muss besonders gefährdet sein**. Ob im Gemeindegebiet ein solcher besteht, haben die **Gemeinden selbst festzustellen**. Dafür können vorhandene gemeindliche Informationen etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlung für den Bezug staatlicher oder kommunal geförderter Mietwohnungen oder von örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik, etwa zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand, herangezogen werden. **Anhaltspunkte für das Vorliegen von Wohnraummangel** in der jeweiligen Gemeinde können auch die **der Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg von 06.10.2020** zugrunde gelegten **Indikatoren** sein. An die Feststellung des Wohnungsmangels sind hohe Anforderungen zu stellen.“

Vor diesem Hintergrund hat die angesprochene Gebietskulisse der Mietpreisgrenzenverordnung eine herausgehobene Bedeutung. Die aktuelle gilt bis zum 30.06.2025. Danach wird es vom Land Baden-Württemberg vermutlich ein aktualisiertes Gutachten zur Ableitung der Gebietskulisse geben. In der aktuellen Fassung ist Langenargen **nicht** in der Gebietskulisse enthalten. Die Kommunen mit Zweckentfremdungsverboten in Baden-Württemberg (Stuttgart, Freiburg, Heidelberg, Konstanz, Überlingen) sind in dieser Gebietskulisse enthalten. Von daher dürfte die Argumentation des Erlasses eines Zweckentfremdungsverbot in Langenargen schwierig sein. Offen bleibt, ob Langenargen bei der nächsten Aktualisierung der Gebietskulisse als Gebiet mit Wohnraumangel definiert werden würde. Eine alternative methodische Herangehensweise dürfte vor dem Hintergrund schwierig sein, da die Anforderungen an die Feststellung des Wohnraummangels hoch sind (siehe oben), wären die daran geknüpften Bedingungen mit dem zuständigen Ministerium abzuklären. Aus gutachterlicher Einschätzung dürfte eine solche alternative Methode bzw. Herangehensweise kaum durchsetzbar sein, auch weil ansatzweise die bestehende Methode des Landes hinterfragt werden würde (unabhängig davon, ob das in den Gutachten verwendete Indikatoren bzw. dessen Operationalisierung anhand verfügbarer Daten sinnvoll ist oder nicht). Lässt man die dargestellten erforderlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung unberücksichtigt, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Inhalte eines möglichen Zweckentfremdungsverbots für Langenargen zu untersuchen. Üblicherweise geht es bei zweckentfremdeten Wohnraum um Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt werden (z.B. über airbnb, fewo), um leerstehende Wohnungen und um Wohnungen die für gewerbliche Zwecke (u.a. Büros) umgenutzt werden. Die These ist, dass diese Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden. Empirica hat eine solche Untersuchung u.a. für die Stadt Dresden erstellt. Bei den dort verwendeten Daten handelte es sich um die auf den Internetportalen airbnb und fewo angebotenen Wohnungen. Für eine analoge Untersuchung für Langenargen würden Kosten in Höhe von ca. 15.000 € – 20.000 € netto zzgl. Mehrwertsteuer anfallen.

Aus der Rückmeldung der Firma Empirica ergibt sich, dass die Firma Empirica durchaus

Zweifel daran hat, dass der Nachweis des Tatbestands des Vorliegens eines Wohnraummangels für Langenargen auf Grund der gegebenen Umstände als schwierig zu bezeichnen ist und keine rechtssichere Grundlage zu finden ist. Insbesondere verweist die Firma Empirica auch auf die Kosten die entstehen, um erforderliche Daten zu erheben. Ob durch diese Daten dann bestätigt wird, dass ein Wohnraummangel im Sinne der Rechtsvorschrift vorliegt, kann vorab nicht abschließend zugesichert werden, wird jedoch eher als zweifelhaft angesehen.

Auf Grund dieser Rückmeldung wurde die Stellungnahme der Firma Empirica mit dem Rechtsbeistand der Gemeinde Langenargen abgeglichen. Dieser stellt fest, dass die Frage, ob die Voraussetzung einer Zweckentfremdungssatzung vorliege, also die im Gesetz genannte Wohnungsnot, nur durch tatsächliche Ermittlungen erhoben werden können, die man auch im Zweifel nachweisen können muss. An dieser Stelle ist die Einschätzung der Empirica durchaus von Bedeutung, die einschätzt, dass Wohnungsmangel in Langenargen u.U. nicht belegbar sein wird. Auf die Gebietskulisse, die wohl ein Indiz für einen Wohnraummangel bietet, kann sich Langenargen nicht verlassen, weil Langenargen in der Gebietskulisse nicht auftaucht. Es wäre daher wahrscheinlich, dass solche Evaluierungen eine deutliche Indizwirkung aufweisen würden, weil bei einem derart neuen Gesetz im Grunde ja noch niemand weiß, ab wann man eine solche Wohnungsnot nun annehmen muss und was man auch genau ermitteln muss, damit die Parameter erfüllt sind. Nach dem die Gemeinde hier die erforderlichen Fachkenntnisse im Verfahren nicht hat, würde man die Ermittlung dieser Grundlage an ein entsprechendes Büro weitergeben. Da dieses Büro die gesetzlich vorgegebene Gebietskulisse nicht als Grundlage heranziehen kann, müsste diese gewissermaßen bei Null anfangen und Bevölkerung, Wohnsituation und Wohnungsmarkt der Gemeinde oder so weit wie möglich evaluieren und über einen gewissen Zeitraum beobachten. Hiernach wüsste man dann vielleicht, wieviel Wohnungen man abstrakt in Langenargen als Mieter oder Käufer bekommen kann. Man weiß aber nicht, wo die Grenze zu den angemessenen oder unangemessenen Bedingungen verläuft oder ob der konkrete Mangel an Wohnraum dann ausreichend belegt ist. Im Grunde platziert man so ein Sachverständigengutachten und hofft, dass die Überzeugungskraft groß genug ist, um ein Gericht anschließend zu überzeugen. Da

die Beurteilung solcher Satzungen vermutlich auch nach dem Prinzip erfolgen wird, dass die Voraussetzung nicht fakultär laufen dürfen, weil sonst jederzeit und ohne Einschränkung entsprechende Satzungen erlassen werden dürfen, werden die Anforderungen an die Darlegung der Wohnungsnot hoch sein. Dies wiederum macht es wahrscheinlich, dass die Überzeugungskraft dieses o.g. unterstellten Gutachtens noch deutlich höher liegen müsste, als man auf den ersten Blick erwarten würden, weil die Nichtaufnahme in der Gebietskulisse für Wohnungsnot als Indiz gegen die Wohnungsnot sprechen würde. Unser Rechtsbeistand vermutet, dass die Gerichte diese Gebietskulisse als eine Art „tatsächliche Mindestvoraussetzung“ einstufen könnten, bis sich ausreichend stabile Grundsätze für eine Einzelfallbegutachtung herausgebildet haben.

Für den Rechtsbeistand sind die Probleme, die die Empirica mit der tatsächlichen Ermittlung des Wohnungsmangels vermutet, gut nachvollziehbar und vor allem vermutet er, dass eine Ermittlung dieser Grundlage aus dem „Nullfall“ heraus erhebliche Kosten aufwerfen wird, die aus seiner Sicht hier im 5- oder gar 6-stelligen Bereich liegen könnten. Vor diesem Hintergrund sollte mit einer Satzung noch abgewartet werden, weil die Gemeinde Langenargen die erste Kommune wäre, die diese Satzung versucht aufzustellen ohne in der Gebietskulisse enthalten zu sein und ein derartiges Vorpreschen ist immer risikobehaftet, zumal die erheblichen Kosten, die für die Begutachtung verursachen, dann verloren wären.

Aus Sicht der Verwaltung sind die Ausführungen sowohl der Empirica als auch des gemeindlichen Rechtsbeistandes dahingehend schlüssig und haben im Ergebnis die Feststellung, dass die Erhebung der notwendigen Daten eine kostenintensive Arbeit darstellt, bei der nicht im Vorfeld sicher gesagt werden kann, dass sie das gewünschte Ergebnis bringen und ob diese dann für eine rechtssichere Satzung ausreichen würden. Auf Grund der Befürchtungen, die Satzung könnte nicht mit den ausreichenden sicheren Zahlen und Schlüssen belegt werden, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, auf die weitere Prüfung der Daten und Erhebung solcher Daten für den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung zu verzichten. Die Problematik der Ferienwohnungen ist vorrangig nach dem geltenden Baurecht zu beurteilen. Hier sollte nicht ersatzweise

versucht werden über das zeitlich limitierte Mittel einer Zweckentfremdungssatzung die nach 5 Jahren erneut überprüft werden muss, eine Lösung zu suchen, die aus Sicht der Verwaltung mit dieser Satzung nicht erreicht werden kann, einen erheblichen Kostenpunkt darstellt und eine sehr arbeitsaufwendige Betreuung im Verfahren erfordert, die zusätzlich weitere Kosten verursachen wird.

Es wird daher vorgeschlagen auf die weiteren Prüfungen zur Erstellung einer Zweckentfremdungsverbotssatzung zu verzichten und die Beurteilung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen das geltende Baurecht heranzuziehen, dieses abschließend zu beurteilen und über deren Zulässigkeit in den verschiedenen Gebietstypen zu entscheiden.

Kosten/Finanzierung:

Anlagen:

Beteiligte Bereiche:

Ortsbauamt

Bürgermeister