

DER OBERBÜRGERMEISTER DER STADT NÜRNBERG

Stadt Nürnberg · Rathaus · 90403 Nürnberg
001

Stadt Nürnberg

Der Oberbürgermeister

Herrn Stadtrat
Gerald Raschke
SPD-Stadtratsfraktion
Rathausplatz 2
90403 Nürnberg

Zweckentfremdungsverbot

Ihr Schreiben vom 25.04.2017

Rathausplatz 2
90403 Nürnberg
Tel.: (0)9 11 / 2 31-50 90
Fax: (0)9 11 / 2 31-36 78
obm@stadt.nuernberg.de
www.nuernberg.de

Sehr geehrter Herr Raschke,

vielen Dank für Ihre Anfrage vom 25.04.2017. Hierzu kann ich Ihnen folgendes mitteilen:

Zu 1. und 2.

Ein gängiges Instrument zur Erfassung von Leerständen auf dem Wohnungsmarkt stellt die Stromzählermethode dar, die Auskunft über nicht genutzte Verbrauchsstellen liefert. Erforderlich dafür ist die Bereitschaft der N-ERGIE, der Stadt Nürnberg entsprechende Daten aus der Kundendatei zur Verfügung zu stellen. Allerdings würden diese Informationen aufgrund des Datenschutzes nur aggregiert auf Bezirksebene ohne Adressen vorliegen.

Daher ist zur Abklärung der Fragen „Welche Wohneinheit?“, „Größe der Wohneinheit?“, „Warum Leerstand?“ etc. zusätzlich ein Außen- und Innendienst notwendig. Neben den Ermittlungen vor Ort sind hier insbesondere die Eigentümer festzustellen und in Zweifelsfällen anzuschreiben. Nur so könnten definitive Aussagen über Leerstände und Nutzungsarten der Wohnungen gewonnen werden.

Der Stab Wohnen sieht im weiteren Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung vor, die Leerstandsquote zu thematisieren und zu instrumentalisieren. Erste Vorgespräche mit der N-ERGIE sind bereits erfolgt. Hinsichtlich der dazu benötigten zusätzlichen personellen und organisatorischen Kapazitäten kann derzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Zu 3.

Eine Erfassung aller leerstehenden bzw. fremdgenutzten Wohnungen vor Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ist nicht notwendig. Voraussetzung ist, dass in der Gemeinde Wohnraumangel besteht, dem mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen nicht abgeholfen werden kann. Dieses Kriterium beurteilt die Gemeinde selbst.

Zu 4.

Gesetzliche Grundlage ist das „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)“ vom 10.12.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2013. Nach Art. 2 Abs. 1 ZwEWG liegt eine Zweckentfremdung u.a. vor, wenn der Wohnraum nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird oder länger als drei Monate leer steht.

Hierunter fallen keine Untermietsverhältnisse und mittelfristige, möblierte Vermietungen nicht gewerblicher Art (z.B. in den Semesterferien über Mitwohnzentralen). Eine Zweckentfremdung liegt weiterhin nicht vor, wenn der Wohnraum bis zu insgesamt sechs Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet wird oder ein Wohnungstausch während der Ferien stattfindet.

Zu 5.

Eine Recherche von WiF über alle einschlägigen Internetportale ergab im Jahr 2016 bei einer Suche nach „Nürnberg“ 772 gefundene Angebote. Allerdings zeigte sich, dass zahlreiche Inserate bei differenzierter Betrachtung im Umland lagen. Bereinigt wurden 440 Treffer für „Wohnungen/Ganze Unterkünfte“ in Nürnberg gefunden. Allerdings ist das nur eine Momentaufnahme. Wieviele der angebotenen Wohnungen tatsächlich auf diese Weise vermietet werden und für welche Zeitdauer, ist nicht bekannt. Auch ist nicht auszuschließen, dass ein- und dieselben Wohnung gleichzeitig auf mehreren Portalen inseriert werden.

Aus baurechtlicher Sicht ist eine dauerhaft als Ferienwohnung vermietete Wohnung ein so genannter Beherbergungsbetrieb, der baugenehmigungspflichtig ist. Liegt bei einer Privatzimmervermietung und einer Ferienwohnungsvermietung eine gewerbliche Tätigkeit vor, sind ordnungsrechtliche und steuerrechtliche Fragen zu beachten. Nach Ordnungsrecht besteht in dem Fall eine Gewerbeanzeigepflicht, d.h. der Vermieter muss die Vermietung gegenüber dem örtlichen Gewerbeamt anzeigen. Diese Anzeige hat lediglich deklaratorischen Charakter. Sie ist von keinerlei Voraussetzungen abhängig.

Das Gewerbeaufsichtsamt gibt diese Meldung z.B. an das Finanzamt weiter, das dann wiederum prüft, inwieweit der Vermieter steuerlich veranlagt wird oder nicht. Die Gewerbeanzeigepflicht entfällt in den Fällen, bei denen der geschäftliche Umfang der Vermietung vernachlässigenswert gering, insbesondere auch zeitlich beschränkt ist. Wo konkret die Grenze zu einer „Bagatellvermietung“ liegt, hängt vom Einzelfall ab.

Zu 6.

Die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer, die in der Regel ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben und nur vorübergehend in den Räumen leben, fällt unter den Tatbestand der Zweckentfremdung. Dies trifft somit auch auf die Einrichtung von Schlafstätten für Arbeiter oder Handwerker zu, soweit diese nicht berechtigt sind, sich außerhalb der üblichen Ruhezeiten in den Räumen aufzuhalten.

Die Rechtsprechung geht von einem Flächenbedarf von mindestens zehn Quadratmeter Wohnfläche pro Person aus. Für Kinder bis sechs Jahren reichen sechs Quadratmeter. Einzelne Wohnräume dürfen ab sechs Quadratmetern einer Person dann überlassen werden, wenn ausreichend Nebenräume zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen. Wenn eines der beiden Kriterien nicht eingehalten wird, gilt die Wohnung als überbelegt.
Zu 7.

Die Vermietung *einer* Wohnung fällt unter den Begriff „Verwaltung eigenen Vermögens“. Soweit kein weiterer Service angeboten wird, ist hierfür keine Gewerbeanmeldung erforderlich.

Im Rahmen der Zweckentfremdung ist ein Indiz für eine gewerbliche Nutzung, dass die Vermietung haupt- oder nebenberuflich betrieben wird oder auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist. Die Höhe der Einnahmen ist dabei nicht ausschlaggebend. Im übrigen gilt hier Grenze von sechs Wochen (vgl. Ziffer 4.)

Zu 8.

Entsprechend den Angaben aus der AfS-Vorlage vom 15.02.2001 zur Zweckentfremdung gingen im Jahr 2000 durch Nutzungsänderungen und Abbruch 141 Wohnungen verloren. Dabei lag der durch Abbruch verlorene Anteil (95 WE) deutlich über dem durch Nutzungsänderung weggefallenen Anteil (46 WE).

Insgesamt weist die Statistik für die Zweckentfremdung im genannten Jahr 332 angezeigte Fälle aus, von denen 109 genehmigt wurden. Der Anteil der Nutzungsänderungen lag bei 135 Fällen (54 Genehmigungen).

Die hierfür eingesetzte Personalkapazität umfasste einen Abteilungsleiter (Jurist), sechs Sachbearbeiter/innen sowie sieben Außendienstmitarbeiter/innen. Den Personalkosten (einschließlich Arbeitsplatz- und Gemeinkosten) von rund 800.000 Euro waren die Einnahmen aus Gebühren und Ausgleichszahlungen in Höhe von rund 110.000 Euro gegenzurechnen.

Zu 9.

Selbst bei einer Minimalausstattung eines Sachgebiets Zweckentfremdung wären eine Juristenstelle sowie jeweils drei Stellen für Sachbearbeiter/innen und Außendienstmitarbeiter/innen erforderlich. Hierfür sind Personalkosten von rund 600.000 Euro einzuplanen.

Im Hinblick auf die Situation auf dem Nürnberger Wohnungsmarkt, der in keiner Weise mit München, Berlin oder Hamburg zu vergleichen ist, beurteile ich den wohnungspolitischen Nutzen sehr skeptisch. Wie in meinem Schreiben vom 21.03.2017 bereits ausgeführt, sollten die Aktivitäten vorrangig auf die Förderung von Wohnungsneubau und die Optimierung der Rahmenbedingungen fokussiert werden.

Zu 10.

Für die Durchsetzung der Zweckentfremdungssatzung wurden bei der Stadt München allein für die „Sonderermittlungsgruppe Ferienwohnungen“ insgesamt 7,5 Stellen der 2. und 3. Qualifizierungsebene eingerichtet. Zusätzlich wurde ein Jurist zur Unterstützung benannt.

Als begleitende Maßnahmen wurden ein internationaler Fragebogen erstellt, spezielle Englischkurse für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abgehalten, die städtische EDV angepasst, die Ermittler mit Smartphones und Tablets ausgestattet und Dienst-Kfz's angeschafft.

Im Jahr 2015 konnten mit diesem personellen Einsatz bei 51 Ferienwohnungen die Nutzung beendet werden. Im Jahr 2016 waren noch 24 Gerichtsverfahren anhängig.

Erfahrungen aus weiteren Städten:

Hamburg

Im Sachgebiet Zweckentfremdung stehen zehn Vollzeitstellen zur Verfügung. Die Ermittlungen gestalten sich sehr arbeits- und zeitintensiv. Ansonsten liegen keine weiteren Informationen vor.

Berlin

Der Personalbestand für die Zweckentfremdung beläuft sich auf 64 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es wurden 2014/2015 1.260 Amtsermittlungen durchgeführt und dabei 99 illegale Vermietungen beendet und 70 Leerstände beseitigt. Insgesamt sind noch rund 360 Widerspruchsverfahren und 70 Klagen anhängig.

Köln

Für die sieben Vollzeitstellen fallen rund 600.000 Euro an Personalkosten an. In den Jahren 2014 bis 2016 wurden rund 100 Fälle von Zweckentfremdung angezeigt. Davon mussten 55 Fälle eingestellt werden, da die Nutzung als Ferienwohnung bereits vor Inkrafttreten der Satzung begonnen wurde.

Stuttgart

Seit Oktober 2016 sind zwei Vollzeitstellen mit der Zweckentfremdung befasst. Weitere Angaben liegen noch nicht vor.

Zu 11.

Aus den Bereichen der Bau- und Sozialverwaltung wurden bisher keine Aktivitäten registriert, die auf einen erneuten Erlass einer Zweckentfremdungssatzung abzielen. Wie ich Ihnen bereits mitgeteilt habe, gehen nach Schätzungen der Bauordnungsbehörde derzeit die beantragten bzw. genehmigten Bauanträge bzw. Vorbescheide zu 60 bis 70 Prozent zugunsten von Wohnraum. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Gewerbe derzeit eine untergeordnete Rolle spielt. Auch verfügt die Bauverwaltung nicht über die personellen Kapazitäten, ein aussagefähiges Kataster über Wohnungsleerstände und/oder Zweckentfremdung zu erstellen und zu pflegen.

Für weitere Rückfragen steht Herr Göppner vom Stab Wohnen im Wirtschaftsreferat (Tel.: 0911/231 – 2102) jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.V.

Christian Vogel
Zweiter Bürgermeister

SPD Stadtratsfraktion | Rathaus | 90403 Nürnberg

An den Oberbürgermeister
der Stadt Nürnberg
Dr. Ulrich Maly
Rathaus
90403 Nürnberg

OB ER	
26. APR. 2017	
VII	
V	
V	

ER	
N	
W	
M	
X	

Nürnberg, 25. April 2017

Zweckentfremdungsverbot

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit Schreiben vom 21. März 2017 haben Sie auf meine Anfrage zum Zweckentfremdungsverbot mit einer grundsätzlichen Stellungnahme zur Thematik geantwortet. Dies stellt für die SPD-Stadtratsfraktion eine gute Grundlage da, um sich intensiver und tiefergehend mit der Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer Zweckentfremdungssatzung auseinanderzusetzen.

In der Diskussion hat sich gezeigt, dass es noch eine ganze Reihe von Fragen gibt, auf die wir gerne eine Antwort von der Verwaltung hätten, um darüber qualifiziert diskutieren zu können, bevor wir uns der Frage nähern, ob die Wiedereinführung einer Zweckentfremdungssatzung in Nürnberg veranlasst ist.

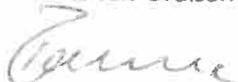
Wir bitten deshalb die Verwaltung zu folgenden weiteren Fragen Stellung zu nehmen:

1. Wie kann der Leerstand von Wohnungen bzw. von leerstehenden Häusern in Nürnberg erfasst werden und welche personellen und organisatorischen Kapazitäten müssen dazu bereitgestellt werden?
2. Wie kann zwischen dauerhaft leerstehenden Wohnungen (länger als 3 Monate) und solchen Wohnungen, die renoviert oder für Umzüge benutzt werden bei der Erfassung der Anzahl unterschieden werden?
3. Müssen überhaupt erst alle leerstehenden bzw. fremdgenutzten Wohnungen erfasst werden, um eine Zweckentfremdungssatzung anwenden zu können?
4. Wann liegt grundsätzlich eine Zweckentfremdung einer Wohnung vor und auf welchen rechtlichen Grundlagen basiert diese Festlegung?
5. Wie hoch ist die Anzahl der Wohnungen bzw. Zimmer, die über Internetplattformen wie WIMDU oder Fewo in Nürnberg angeboten werden und welche Genehmigungen bzw. Auflagen (baurechtlich, ordnungsrechtlich, steuerrechtlich usw.) sind für eine dauerhafte Vermietung erforderlich?

- 2 -

6. Gibt es eine Abgrenzung zur Vermietung von Wohnraum an Saisonarbeiter, Wanderarbeiter usw. und welche rechtlichen Grundlagen sind dafür maßgebend? Gibt es eine Begrenzung der Anzahl von Mietern (temporär oder dauerhaft), die in einer Wohnung oder einem Haus wohnen?
7. Ab welcher Höhe der Mieteinnahmen/ Vermietungsdauer handelt es sich um eine "gewerbemäßige Nutzung"?
8. Die Zweckentfremdungssatzung wurde in Nürnberg 2001 nach einer Kosten-Nutzen-Analyse wieder aufgehoben. In welcher Relation standen Kosten und Nutzen der Satzung in quantitativer und qualitativer Hinsicht?
9. Welche Kosten (personell und organisatorisch) wären mit der Einführung einer Zweckentfremdungssatzung verbunden und welcher wohnungspolitische Nutzen würde daraus entstehen?
10. Welche Erfahrungen hat die Stadt München mit der 2013 eingeführten Zweckentfremdungssatzung gemacht? Gibt es Erfahrungen aus nichtbayerischen Städten wie Stuttgart, Hamburg, Köln und Berlin?
11. Welche Erfahrungen, Erkenntnisse und Einschätzungen zur Einführung einer Zweckentfremdungssatzung gibt es aus der Stadtverwaltung insgesamt (insbesondere der Bau- und Sozialverwaltung) der Stadt Nürnberg?

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Raschke
Planungspolitischer Sprecher