

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Stadtentwicklungsausschuss	19.03.2015

Anwendung der Wohnraumschutzsatzung: Ferien- und Monteurswohnungen **Anfrage der CDU Fraktion im Rat der Stadt nach § 4 der Geschäftsordnung des Rates** **(AN/0231/2015)**

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Wie sehen die rechtlichen Bestimmungen für die - nicht gewerbliche - Vermietung von Wohnraum an Gästegruppen, Monteure etc. in Wohngebieten aus?

Wohnungsrechtlich kommt es zur Prüfung vorgenannter Fälle im Sinne der Wohnraumschutzsatzung lediglich darauf an, dass der betroffene Wohnraum objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Dies bedeutet, ungeachtet der näheren Festlegung in dem maßgeblichen Bebauungsplan (z.B. Reines Wohngebiet), dass der Wohnraum baurechtlich zulässig ist. Die subjektive Widmung nimmt der Verfügungsberechtigte durch die Überlassung zu Wohnzwecken, i.d.R. mit einer entsprechenden Vermietung der Räume vor.

2. Welche Möglichkeiten bietet an dieser Stelle die Zweckentfremdungsverordnung bzw. die Wohnraumschutzsatzung?

Die Wohnraumschutzsatzung bietet die grundsätzliche Ermächtigung, freifinanzierte Miet- und Genossenschaftswohnungen vor ungenehmigter Zweckentfremdung zu schützen. Unter einer Zweckentfremdung ist die Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu verstehen. Somit fällt auch die oben angesprochene Nutzung grundsätzlich darunter. Hingegen wird die private Überlassung einzelner Räume innerhalb der häuslichen Wohnung oder auch eine Überlassung der Hauptwohnung während z.B. einer Urlaubsabwesenheit des Mieters von der Verwaltung nicht problematisiert im Lichte der Wohnraumschutzsatzung. Insgesamt gebietet aber die Vielfalt der unterschiedlichen Fallkonstellationen im Bereich der Überlassung von Wohnraum auch in diesem Zusammenhang eine sachgerechte Einzelfallprüfung.

3. Warum dauern die Verwaltungsabläufe in der Sache so lange?

Hier wird ggf. um Hinweis gebeten, welche Fälle längere Verwaltungsabläufe gezeigt haben, um gewünschte Erklärungen für eine Folgesitzung des StEA zu liefern. Wohnungsrechtlich muss allgemein unterschieden werden zwischen Antragsverfahren und Verstoßverfahren. In Antragsverfahren wird regelmäßig zügig entschieden, auch im Hinblick oftmals paralleler Bauantragsverfahren. Hier kommt es entweder zur Ablehnung oder zur Genehmigung des Vorhabens.

In den Fällen ungenehmigter Zweckentfremdung, die aus der Bevölkerung als Verstoßfälle gemeldet werden, sind zunächst Recherchen notwendig. Im Zuge des Verfahrens wird dann das Recht der Eigentümer/Nutzer bedient und zunächst das gesetzliche Anhörungsverfahren durch-

geführt. Nach Erhalt der Einlassungen kann über den Erlass von wohnungsrechtlichen Anordnungen oder Bußgeldern entschieden werden. Selbstverständlich stehen den Betroffenen sodann die einschlägigen Rechtsmittel zur Verfügung, die zwangsläufig ebenfalls Aufschub mit sich bringen.

4. Wie können diese beschleunigt werden, damit den Bürgern frühzeitig geholfen werden kann?

Eine wesentliche Beschleunigung der wohnungsrechtlichen Verwaltungsabläufe ist unter Beachtung der rechtsstaatlichen Verfahrensgrundsätze nicht möglich.

Gez. Reker