

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Hauptausschuss	22.02.2016

Stellungnahme zu den Mitteilungen im Hauptausschuss vom 11.01.2016 (2352/2015 u. 3442/2015)

In der Hauptausschusssitzung vom 11.01.2016 bat RM Frau Jahn nochmals die Frage der räumlichen Lage des Ersatzwohnraumes im Falle von Zweckentfremdungen nochmals juristisch zu prüfen.

Dies ist nachfolgend geschehen.

Ausgangsfrage:

Ist die Schaffung von Ersatzwohnraum im „*Gebiet der Gemeinde*“ so zu verstehen, dass darunter das gesamte Stadtgebiet der Gemeinde gefasst wird oder kann dies auch lediglich auf den jeweiligen Stadtbezirk oder Stadtteil) bezogen werden ?

Ausführungen RM Jahn:

„Grundsätzlich muss das allgemeine Interesse wegen der aktuellen Wohnraumversorgung darin bestehen, dass kein Wohnraum in der Stadt verloren gehe. Wenn schon Wohnraum entwidmet werde, so müsse der Ersatzwohnraum doch zumindest in der Nähe des bisherigen Sozialraumes liegen. Wenn es in der Innenstadt Wohnraum entfällt, kann es nicht sein, dass in einem Außenbezirk Wohnraum als Ersatz angeboten werde.“

Juristische Bewertung:

Die Ansicht von RM Jahn ist sozialpolitisch durchaus verständlich. Allerdings fehlt es für diese Schlussfolgerung an einer rechtlichen Grundlage. Hinsichtlich des alten Zweckentfremdungsrechts hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in seinem Urteil vom 12.03.1982 (Az. 8 C 23/80) die Anforderungen an die Eignung als Ersatzwohnraum dezidiert in 6 Punkten festgelegt.

Unter den Anforderungen an die Eignung als Ersatzwohnraum heißt es dort:

1. Im Gebiet der Gemeinde, in deren Gebiet Raum verloren geht,
2. In zeitlichem Zusammenhang mit der ZE,
3. Übereinstimmung in der Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum,
4. Jedenfalls nicht kleiner als der zweckentfremdete Raum und diesem im Standard nicht in dem allg. Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitend,
5. Obere Grenze für die Überschreitung des Standards des zweckentfremdeten Raums,
6. Dem allg. Wohnungsmarkt so zur Verfügung stehend wie der zuvor zweckentfremdete Raum.

Diese sechs Punkte sind in der ständigen Rechtsanwendung mittlerweile anerkannt und werden auch in der juristischen Literatur als Voraussetzung bei der Zweckentfremdung genannt (Bsp. *Stürzer/Koch*, Vermieter-Lexikon, 13. Auflage 2013, S. 946).

Das neue Zweckentfremdungsrecht orientiert sich an diesem Urteil. Daher ist davon auszugehen, dass die hierzu bereits existierende Rechtsprechung des BVerwG auch in neuen Rechtsstreitigkeiten nach dem neuen Zweckentfremdungsrecht die nachgeordneten Gerichte bindet.

Entscheidend ist bei den Anforderungen die Formulierung *„Im Gebiet der Gemeinde, in deren Gebiet Raum verloren geht“*. Nach dem Wortlaut des BVerwG-Urteils sieht das Gericht einen weiten „Gebietsbegriff“, der als gesamtes Stadtgebiet verstanden werden soll. Die Formulierung „Gebiet der Gemeinde“ ist so weit gefasst, dass eine Einschränkung auf einen Stadtbezirk oder Stadtteil dem Wortlaut der im Urteil gegebenen Definition zuwider läuft.

Mangels weitergehender Konkretisierungen im Urteil des Gerichts kann hinsichtlich des Begriffs „Gebiet“ keine Beschränkung auf einen bestimmten Teil des Stadtgebietes gesehen werden.

In diesem Zusammenhang sollte jedoch auch eine Bewertung nach dem Sinn und Zweck der Regelungen im Zweckentfremdungsrecht erfolgen. Zweck einer Regelung, die Ersatzwohnraum im *„Gebiet der Gemeinde, in deren Gebiet Raum verloren geht“* sichern möchte, ist die Sicherstellung von Ersatzwohnraum innerhalb der Gemeinde (und nicht etwa in der Nachbargemeinde).

Darunter das gesamte Stadtgebiet zu verstehen, fördert Mobilität und Fluktuation im gesamten Stadtgebiet, ohne dabei etwa an Stadtbezirksgrenzen halt zu machen.

Auch in vergleichbaren Normen zum Wohnungsrecht taucht der Begriff des Stadtgebietes auf, so etwa die Kappungsgrenzenverordnung NRW.

In § 1 der Verordnung heißt es: „In folgenden Gebieten ist die Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches auf 15 Prozent begrenzt, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist:“

Mit dem Begriff „Gebiet“ meint die Verordnung das ganze Stadtgebiet. Auch diese Verordnung untergliedert das Stadtgebiet nicht auf Stadtteile bzw. Bezirke.

Folglich wäre eine Satzung, wonach der Ersatzraum im Stadtteil/Bezirk anzubieten wäre, in dem der Wohnraum verloren geht, rechtlich angreifbar und würde den vom BVerwG definierten Anforderungen nicht entsprechen.

Dabei ist auch zu beachten, dass mit der aktuellen Fassung der Satzung ohnehin in die Eigentumsrechte nach Art. 14 GG eingegriffen wird, sodass ein noch darüber hinausgehender Eingriff einer rechtlichen Prüfung nicht standhalten dürfte.

Da eine weitergehende räumliche Einschränkung bei der Bereitstellung von Ersatzwohnraum (Stadtteil / Stadtbezirk) der aktuell herrschenden Rechtsprechung widerspricht, hält die Verwaltung eine solche Einschränkung für rechtswidrig.

Daher schlägt die Verwaltung vor, die im Einklang mit der anerkannten Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex stehende aktuelle Fassung der Satzung beizubehalten.

gez. Reker