

Aufbruch!



Fraktion Aufbruch! im Rat der Stadt Sankt Augustin

Ihr/e Gesprächspartner/in: Wolfgang Köhler, Carmen Schmidt

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, WuA, FB 6

Federführung: FB 6

Termin f. Stellungnahme: 14.02.2019

erledigt am: 01.02.2019 vB

Antrag

Datum: 22.01.2019

Drucksachen-Nr.: 19/0049

Beratungsfolge

Rat

Sitzungstermin

20.02.2019

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Gegen Wohnraum-Zweckentfremdung koordiniert vorgehen

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den anderen 18 Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis in Gespräche dahingehend einzutreten, dass ein koordiniertes Vorgehen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum verabredet wird. Dabei soll sich die Koordination sowohl auf die diesbezüglichen Satzungsformulierungen als auch auf das exekutive Verwaltungshandeln erstrecken.
2. Eine entsprechende Verabredung mit der Stadt Bonn soll angestrebt werden.¹
3. Sofern möglich, hilfreich, zulässig und erwünscht soll die Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises einbezogen werden.

Begründung:

Wohnraum hat die Zweckbestimmung, Menschen eine dauerhafte Wohngelegenheit zu bieten. Diese eigentliche Selbstverständlichkeit ist in der Gegenwart nicht einfach und im Mietwohnungsbereich oft nur zu sehr hohen Mietpreisen zu realisieren, ganz besonders gilt dies in Ballungsräumen oder Ballungsrandzonen.

Unter diesen Umständen ist die Zweckentfremdung von Wohnraum (= zum dauerhaften Wohnen geeignetem Raum) nicht bzw. nicht generell hinzunehmen; das heißt, eine

¹ Bonn hat wie z.B. auch die Städte Köln, Dortmund und Münster eine auf die Verhinderung von Zweckentfremdung gerichtete Satzung in Kraft gesetzt.

Zweckentfremdung von Wohnraum sollte nicht erlaubnisfrei sein, sondern sollte an eine genehmigte Ausnahme von der Zweckbindung geknüpft sein.

In der gegenwärtigen wohnungspolitischen Lage ist es besonders bedenklich, wenn zum dauerhaften Wohnen geeignete Räumlichkeiten durch internetbasierte Vermittler-Portale wie Airbnb und andere für Kurzzeit-Wohnen in derselben Art zur tage- oder wochenweisen Miet-Nutzung angeboten wird, wie dies ansonsten durch das Beherbergungsgewerbe geschieht.

Unter „Airbnb + Sankt Augustin“ in der Suchzeile des Browsers erhält man mehr als 2.000 Treffer. Diese Zahl sollte man allerdings zunächst nur so verstehen, **dass** es auch für Sankt Augustin oder von Anbietern aus Sankt Augustin eine gewisse Zahl von Angeboten zur Kurzzeit-Miete gibt.

Die Homepage des **Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung** führt zum Thema „Zweckentfremdung von Wohnraum“ aus:

„Zur Regelung der Zweckentfremdung von freifinanziertem Wohnraum gab es in Nordrhein-Westfalen in den Jahren 1995 bis 2006 zwei landesweite Verordnungen, die eine Gebietskulisse beinhalteten. Seit Januar 2012 können die Kommunen durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. Bisher haben die Städte Bonn, Dortmund, Köln und Münster Satzungen zum Schutz und Erhalt von Wohnraum erlassen (siehe Linkliste unten).

Kurzzeitvermietung

Bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum ist nicht nur auf eine möglicherweise für die Kommune geltende Zweckentfremdungssatzung zu achten, sondern es können auch steuerliche, baurechtliche oder mietrechtliche Vorschriften von Belang sein.“

In der Zwischenzeit ist die gesetzgeberische Kompetenz für dieses Thema vom Bund auf die Länder übertragen worden. In NRW sind entsprechende gesetzliche Regelungen durch das **Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW)** getroffen worden, und zwar in der Form, dass Kommunen das Recht zur Regelung der Zweckentfremdung durch Satzung eingeräumt wird.

“§ 10

Satzungsrecht für Gebiete mit erhöhtem Wohnbedarf

(1) Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung zweckentfremdet werden darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits erlassenen Satzungen bleiben in Kraft.“ [Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) vom 10.04.2014, i. Kr. getreten 30.04.2014 (GV. NRW, S. 269)]

In NRW beschäftigt das Thema derzeit den Landtag (auf der Grundlage eines diesbezüglichen Antrages der SPD-Fraktion) und die <Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW>.

Die Stadt München hat mit einer Verfügung die Herausgabe von Daten von Airbnb verlangt, um Verstöße gegen ein Zweckentfremdungsverbot feststellen zu können. Eine dagegen gerichtete Klage von Airbnb wurde vom Bayerischen Verwaltungsgericht am 12. Dezember 2018 zurückgewiesen.

“Airbnb Ireland muss Identität von Gastgebern preisgeben

Airbnb Ireland muss Daten zu Gastgebern von vermittelten Wohnungen an die Landeshauptstadt München herausgeben. Dies hat die 9. Kammer des Bayerischen Verwaltungsgerichts München mit heute

bekanntgegebenem Urteil vom 12. Dezember 2018 entschieden und damit die Klage der Airbnb Ireland UC abgewiesen (Az. M 9 K 18.4553). Die Klägerin betreibt eine weltweite Online-Plattform zur Vermittlung von privaten Unterkünften. Hierauf inserieren Gastgeber anonym Wohnräume zum zeitweisen Aufenthalt. Nach dem bayerischen Zweckentfremdungsrecht ist eine Vermietung von privaten Wohnräumen länger als acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung genehmigungspflichtig. Dadurch soll vermieden werden, dass Wohnraum dem Wohnungsmarkt entzogen wird. Darum hat die beklagte Landeshauptstadt München die Klägerin aufgefordert, sämtliche das Stadtgebiet betreffende Inserate, welche die zulässige Höchstvermietungsdauer überschreiten, mitzuteilen. Konkret soll die Klägerin für den Zeitraum Januar 2017 bis einschließlich Juli 2018 die Anschriften der angebotenen Wohnungen sowie die Namen und Anschriften der Gastgeber mitteilen. Das Verwaltungsgericht hat entschieden, dass sich die Klägerin trotz ihres Firmensitzes in Irland aufgrund ihrer Tätigkeit im Bundesgebiet an nationale Vorschriften halten muss. Weder sei die Republik Irland für die Überwachung des Zweckentfremdungsrechts in München zuständig noch gelte irisches Recht. Das Auskunftsverlangen sei als Maßnahme zur Überwachung des Zweckentfremdungsrechts nach EU-Recht zulässig. Auch sei die Klägerin als Vermittlerin der Wohnungen verpflichtet mitzuwirken, indem sie der Beklagten die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stellt. Weniger einschneidende Aufklärungsmöglichkeiten habe die Beklagte nicht. Das Zweckentfremdungsrecht und das darauf beruhende Auskunftsverlangen seien zudem verfassungsgemäß. Der Herausgabe der personenbezogenen Daten stünden keine datenschutzrechtlichen Bedenken entgegen. Auch die Androhung des Zwangsgeldes i.H.v. 300.000 Euro für den Fall der Zuwiderhandlung sei rechtmäßig. Gegen das Urteil kann die Klägerin innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der vollständigen Entscheidungsgründe beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof in München die Zulassung der Berufung beantragen. Die Verpflichtung zur Herausgabe der Daten besteht ab Rechtskraft des Urteils. Zur Verwendung durch die Medien bestimmtes nichtamtliches Dokument, das das VG München nicht bindet.“ **[Pressemitteilung vom 13. Dezember 2018 (Bayerisches Verwaltungsgericht München)]**

gez. W. Köhler

gez. C. Schmidt