



Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen  
ROP-SG12-1404.1-9-16-10

E-Mail  
Ralf.Klinger@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)  
Herr Klinger

Telefon / Telefax  
(0941) 5680-1244/- 91244

Regensburg  
02.02.2021

Zimmer-Nr.  
B 312

**Ihre Eingabe vom 15.10.2020 betreffend Wohnraumzweckentfremdungssatzung der Stadt Regensburg**

Anlage

Schreiben der Oberbürgermeisterin der Stadt Regensburg vom 02.12.2020 mit Anlagen (in Kopie)

Sehr geehrter Herr 

mit Schreiben vom 15.10.2020 haben Sie sich wegen des Ihrer Ansicht nach vorliegenden Verstoßes der Wohnraumzweckentfremdungssatzung der Stadt Regensburg gegen das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum an uns gewandt und gebeten, dieses Fehlverhalten der Stadtverwaltung zu ahnden und sie aufzufordern, die Satzung rechtskonform zu überarbeiten, so dass der Sinn und das Ziel des Gesetzes gewahrt bzw. wiederhergestellt wird.

Nach Anhörung der Stadt Regensburg (siehe Anlage) und Prüfung der Sach- und Rechtslage teilen wir zu Ihrer Eingabe Folgendes mit:

Der Erlass einer Satzung zur Regelung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum fällt gemäß Art. 83 Abs. 1 der Verfassung des Freistaates Bayern in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden.

In Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises handeln die Gemeinden nach eigenem Ermessen (Art. 11 Abs. 2 Satz 2 der Verfassung; Art. 7 Abs. 2 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO-). Dieses Selbstverwaltungsrecht gewährt der Gemeinde einen weiten

Ermessensspielraum, der seine Grenzen lediglich im Willkürverbot findet, das verletzt wäre, wenn einer Entscheidung jeder einleuchtende Grund fehlen würde.

Die Rechtsaufsicht über die Gemeinden beschränkt sich in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungskreises darauf, die Erfüllung der gesetzlich festgelegten und übernommenen Aufgaben und Verpflichtungen der Gemeinden und die Gesetzmäßigkeit ihrer Verwaltungstätigkeit zu überwachen (Art. 109 Abs. 1 GO). Nur sehr begrenzt kann die Rechtsaufsicht jedoch in die gemeindliche Ermessensausübung eingreifen.

Grundlage für den Erlass einer Wohnraumzweckentfremdungssatzung ist Art. 1 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182). Danach können Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Satz 2 des Artikels enthält eine nicht abschließende Aufzählung der Regelbeispiele, bei welchen typischerweise eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt. Art. 2 Abs. 1 ZwEWG legt zudem Gründe fest, in denen eine Zweckentfremdung zu genehmigen ist oder genehmigt werden kann.

Ob die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im gesamten Gemeindegebiet oder einem Teilgebiet besonders gefährdet ist, hat die Gemeinde im pflichtgemäßen Ermessen selbst zu beurteilen. Dabei hat sie zu beachten, dass mit dem Erlass einer entsprechenden Satzung und deren Vollzug Eingriffe in die Grundrechte auf Eigentum und der Unverletzlichkeit der Wohnung verbunden sind.

Ausweislich der Beschlussvorlage zum Beschluss des Stadtrats Regensburg vom 27.06.2019 über den Erlass der Zweckentfremdungssatzung ist die Stadt bei ihrer Beurteilung der Wohnraumlage zu dem Ergebnis gekommen, dass die bis dahin ergriffenen Maßnahmen nicht ausreichen, um den Mangel an Wohnraum abzuwenden, und dass angesichts des ohne Zweckentfremdungsverbot zu erwartenden weiteren Zuwachses an Ferienwohnungen der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung angezeigt war, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Aus den in dieser Beschlussvorlage dargelegten Gründen hat sich die Stadt auch dafür entschieden, die Wohnraumzweckentfremdungssatzung nicht nur für bestimmte Bereiche, sondern für das gesamte Stadtgebiet zu erlassen.

Anhaltspunkte, dass die Grenzen des der Stadt hier eingeräumten weiten Beurteilungsspielraums überschritten worden wären, sind nicht zu erkennen.

Die Wohnraumzweckentfremdungssatzung der Stadt Regensburg steht nach unserer Auffassung nicht im Widerspruch zum ZwEWG. So unterliegt der öffentlich geförderte Wohnraum nicht dem ZwEWG, sondern den besonderen Regelungen des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (siehe auch Begründung zu Art. 6 des Gesetzentwurfs über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) – LT-Drs. 15/8369 vom 19.06.2007 – und zu § 1 Nr. 6 des Gesetzentwurfs zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum – LT-Drs. 17/15781 vom 07.03.2017). Entgegen Ihrer Annahme wird Leerstand von Wohnraum seitens der Stadt Regensburg auch nicht als anderer Zweck i.S.v. § 2 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung gewertet. In der Frage des Bestandsschutzes für baurechtlich nicht genehmigte Ferienwohnungen hat sich die Stadt im Rahmen ihres Ermessensspielraums für die geltende Formulierung des § 2 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung und gegen eine Ergänzung, die auf das Baurecht Bezug nimmt, entschieden (Anmerkung: In der Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Nürnberg vom 27.05.2019 lautet die ergänzende Formulierung „in baurechtlich genehmigter Weise“.). Dass die Stadt die Grenzen ihres Beurteilungsspielraums hier überschritten haben könnte, lässt sich insbesondere auch vor dem Hintergrund des Verbots der Rückwirkung von Rechtsnormen nicht erkennen. Schließlich begegnen auch die Regelungen in § 2 Abs. 3 Nrn. 3, 6 und 7 der Satzung, die auf der Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr beruhen und sich auch in den entsprechenden Satzungen der Landhauptstadt München und der Stadt Nürnberg finden, keinen rechtlichen Bedenken.

Für ein rechtsaufsichtliches Tätigwerden wird daher kein Anlass gesehen.

Die Stadt Regensburg erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Klinger