



DIE OBERBÜRGERMEISTERIN  
der Stadt Regensburg

Herrn  
Ralf Klinger  
Regierung der Oberpfalz  
Kommunale Angelegenheiten  
Emmeramsplatz 8  
93047 Regensburg

Regensburg, 2. Dezember 2020  
D 1/ R VI / 66

**Eingabe des Herrn [REDACTED] vom 15.10.2020 betreffend Wohnraumzweckentfremdungssatzung  
der Stadt Regensburg – Ihre E-Mail vom 30.10.2020**

Sehr geehrter Herr Klinger,

zur übermittelten Eingabe des Beschwerdeführers vom 15.10.2020 mit dem Az. ROP-SG12-1404.1-9-16-2 dürfen wir wie folgt Stellung nehmen:

Dem Vorwurf, gegen das Bayerische Zweckentfremdungsgesetz zu verstoßen bzw. dieses mit der Satzung zu unterlaufen, wird widersprochen. Dazu im Einzelnen:

In den vergangenen Jahren erfolgte seitens der Stadt Regensburg wiederkehrend die Überprüfung, ob die Voraussetzungen für den Erlass einer Wohnraumzweckentfremdungssatzung gegeben sind. Da mit einer solchen Satzung das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Grundgesetz, Art. 106 Abs. 3 Bayerische Verfassung) eingeschränkt wird, ist ein besonders strenger Maßstab bei der Überprüfung der Notwendigkeit anzulegen. Nachdem für die Satzung außerdem die zentrale Voraussetzung das Vorhandensein einer Wohnraummangellage ist, der man nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann, kam es erst im Juli 2019 zum Beschluss einer Wohnraumzweckentfremdungssatzung für die Stadt Regensburg. Die Problemstellungen und Überlegungen, die letztlich zur beschlossenen Satzung führten, können im

Einzelnen dem Stadtratsbeschluss VO/19/15258/66 vom 27.06.2019 entnommen werden, der als Anlage beiliegt.

Mit der am 05. Juli 2019 erlassenen Satzung der Stadt Regensburg über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungssatzung ZeS) ergab sich ein völlig neues Aufgabenfeld. Erst mit dem Beschluss konnten die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Grundvoraussetzungen geschaffen werden (erforderliche Beschlüsse im Personalausschuss, Einplanung entsprechender Haushaltsmittel, Beantragung der Stellen, Besetzung mit Personal, Büroraumplanung und -ausstattung). Insbesondere die Stellenbesetzung hat sich durch die Corona-Pandemie zusätzlich in die Länge gezogen. Erst Ende Juli 2020 waren die drei ausgeschriebenen Stellen besetzt und es konnte mit der Erfüllung der kompletten Bandbreite an Aufgaben (Eigenrecherche, weiterführende Ermittlungen, Vor-Ort-Kontrollen u. ä.) umfassend begonnen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgte aber bereits die Abklärung juristischer Fragestellungen, die Erstellung von Arbeitsvorlagen, die Aufnahme von zu prüfenden Objekten und die Bearbeitung telefonischer wie schriftlicher Anfragen und Anträge. Zunächst gingen dem Amt für Stadtentwicklung nach Satzungsbeschluss vorrangig Anträge auf Negativattest zu. Bis Juli 2020 wurden 20 Bescheide auf Negativattest erteilt.

Seit Inkrafttreten der Satzung wurden insgesamt 147 Fälle erfasst. 80 davon sind Ferienwohnungen, von denen knapp zwei Drittel abschließend bearbeitet wurden. Es laufen aktuell Überprüfungen von weiteren 264 auf einschlägigen Internetportalen registrierten Ferienwohnungen. Zu diesen Angeboten werden derzeit Adressen und Anbieter ermittelt.

Seit Ende Juli 2020 wurden

- insgesamt 74 Kontrollen durchgeführt,
- 25 Negativatteste erteilt,
- 5 Genehmigungen der Zweckentfremdung gegen Ersatzwohnraum verbeschieden,
- 4 Objekte dem Mietmarkt wieder zugeführt und
- 42 Verdachtsfälle der Zweckentfremdung durch Leerstand erfasst und weiterbearbeitet, das heißt es laufen die Ermittlungen und Anhörungen (insgesamt sind dem Amt für Stadtentwicklung 94

Leerstands-Objekte gemeldet, von denen bereits 52 vor Ort kontrolliert wurden. In 11 Fällen waren die Leerstände nicht (mehr) aktuell oder es hat sich ergeben, dass kein Wohnraum vorliegt).

Im Einzelnen dürfen wir zu den in der Eingabe thematisierten Punkten ausführen:

- **Satzung gilt nur für frei finanzierten Wohnraum**

Dass die Stadtverwaltung selbst und ihre Töchter sich mit den eigenen Objekten außerhalb der Satzungsbestimmungen bewegen, ist nicht der Fall. Korrekt ist, dass die Satzung nicht für öffentlich geförderten Wohnraum gelten kann und darf (siehe auch Anlage Arbeitshilfe), denn hierfür gibt es eine eigene Rechtsgrundlage, das Gesetz über die Wohnraumförderung in Bayern (Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz BayWoFG). Das BayWoFG beinhaltet selbst ebenfalls Regelungen gegen Zweckentfremdungen (siehe Zweck gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 und Ordnungswidrigkeit nach Art. 22 Abs. 2 Nr. 3).

- **keine Rückwirkung bei Leerstand, Leerstand bekommt Bestandsrecht**

Die Formulierung, dass Leerstand nicht als anderer Zweck gilt, ist zwar nicht explizit in der Satzung enthalten, jedoch auch nicht notwendig. Die Arbeitshilfe trifft unter 4.1 eine klare Aussage hierzu: „bei leerstehendem Wohnraum bleibt jedoch die Wohnraumeigenschaft erhalten“. Aus diesem Grund unterliegen auch „alte“ Leerstände den Satzungsbestimmungen und werden selbstverständlich durch die Stadt Regensburg verfolgt.

- **Bestandsrecht für „illegale“ Ferienwohnungen**

Zunächst muss vorausgeschickt werden (vgl. oben), dass eine Stadt nur dann aufgrund des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, sog. Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG), die Möglichkeit hat, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen, falls eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hierbei darf nicht verkannt werden, dass die Zweckentfremdungssatzung einen erheblichen Eingriff in die Rechtsposition der betroffenen Eigentümer\*innen darstellt. Ein Eingriff muss stets mit Augenmaß und unter Beachtung der

Verhältnismäßigkeit ausgeübt werden. Es gilt, die Interessen des Mietmarkts mit den Grundrechten der Betroffenen in einen sachgemäßen und vernünftigen Ausgleich zu bringen.

Aus Sicht der Stadt Regensburg wurde dieser Ausgleich durch die gefundene Regelung erreicht, die auf der einen Seite den „status quo“ im Zeitpunkt des Satzungserlasses am 05.07.2019 belässt, jedoch ein Fortschreiten der Zweckentfremdung ausdrücklich unterbindet. Dies entspricht dem Grundgedanken des Art. 6 § 1 des MietRVerbG vom 04.11.1971, der den Ausgangspunkt für das heutige ZWEWG bildet. Die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden dabei vorab umfangreich geprüft und in die Bewertung einbezogen (vgl. Beschluss VO/19/15258/66 5). Ziel der Satzung ist es daher im Ergebnis nicht, Altbestände zurück zu gewinnen und gegen das vorhandene Beherbergungsangebot für Übernachtungsgäste vorzugehen, sondern ab Inkrafttreten Wohnraum zu sichern oder zu schaffen bzw. das weitere ungebremste Wachstum der Ferienwohnungen zu unterbinden (siehe Beschluss VO/19/15258/66 4.1 zweiter Absatz). Die Leitlinie dabei ist Kontakt, Beratung, Verhandlung, Konsens.

Soweit von einem „Bestandschutz“ gesprochen wird, dürfen aus unserer Sicht die beiden Rechtskreise Bauordnungs- und Zweckentfremdungsrecht nicht in unzulässiger Weise vermengt werden (vgl. Arbeitshilfe Seite 10, Nr. 12). Hierbei handelt es sich um rechtlich voneinander unabhängige Verfahren, die eigenständigen Prüfungsmaßstäben unterliegen. Die Zweckentfremdungssatzung führt damit nicht dazu, dass nicht bauaufsichtlich gegen unzulässige Nutzungen eingeschritten werden kann.

#### - „Gummiregelungen“

Alle angeführten Fälle, in denen laut Satzung keine Zweckentfremdung vorliegt (Raum noch nicht bezugsfertig, Wohnraum nicht mehr erhaltenswürdig, Raum wird nachweislich nicht mehr auf dem Wohnungsmarkt angenommen), entstammen der Arbeitshilfe zum Zweckentfremdungsgesetz (siehe Anlage). Es wurden also keine Sonderregelungen geschaffen, die dem Gesetz zuwiderlaufen, sondern der Wille des Gesetzes ist in der Satzung zum Ausdruck gebracht worden.

Derartige Einschränkungen sind aus Gründen der Verhältnismäßigkeit üblich sowie verfassungsrechtlich geboten und finden sich regelmäßig in Rechtsvorschriften. Die Entscheidung der Stadt hinsichtlich der Erhaltungswürdigkeit eines Wohnraums erfolgt stets nach pflichtgemäßem Ermessen. Die zur Bewertung erforderlichen Gutachten (u.a. zu Statik, Brandschutz, etc.) sowie Stellungnahmen der zuständigen behördlichen Fachstellen werden eingeholt.

Aufgrund der lediglich allgemeinen Ausführungen des Beschwerdeführers erübrigen sich weitere Ausführungen zum etwaigen Einzelfall.

Die übermittelte zweite Anlage enthält überwiegend unsubstanzierten Vortrag. Auf die bisherigen Ausführungen kann daher verwiesen werden. Unverständlich bleibt in diesem Zusammenhang, welche Hilfestellungen von Seiten der Stadt zur Zweckentfremdung angeblich angeboten werden. Bei den auf der Homepage der Stadt Regensburg veröffentlichten Informationen zur Zweckentfremdungssatzung (<https://www.regensburg.de/rathaus/aemteruebersicht/planungs-und-entwicklung/amt-fuer-stadtentwicklung/stadterneuerung-und-wohnungswesen/zweckentfremdung>) handelt es sich um die üblichen Erläuterungen der Satzung in einfacher Sprache, um den Bürger\*innen die Thematik in kurzer und prägnanter Form zu vermitteln. Die wichtigsten FAQ's werden dabei beantwortet. Die notwendigen Kontaktdaten sind ebenfalls seit 2019 dort angegeben.

Das Vorgehen der Stadt Regensburg entspricht daher der geltenden Rechtsordnung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Gertrud Maltz-Schwarzfischer