

Universitätsstadt Tübingen
Beauftragte/r für Wohnraum und barrierefreies Bauen
Hartmann, Julia und Burkhardt, Axel Telefon: 07071 204-2281
Gesch. Z.: /

Vorlage 11d/2022
Datum 10.03.2022

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Neufassung Satzung über das Verbot der
Zweckentfremdung
Bezug: 117/2016, 516/2018, 525/2020, 11/2022, 11a/2022, 11b/2022, 11c/2022
Anlagen: Satzungsentwurf

Beschlussantrag:

Die Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird entsprechend dem Anhang zu dieser Vorlage beschlossen. Geändert im Vergleich zum Satzungsentwurf als Anhang von Vorlage 11/2022 werden § 2 Absatz 2, sowie § 9 und § 10 a.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung nimmt Bezug auf den Antrag 11b/2022 der Fraktion Linke. Dieser Antrag hat das Ziel, im Rahmen des Erlasses der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung auch die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken genehmigungspflichtig zu machen.

Weiterhin nimmt die Verwaltung Bezug auf den interfraktionellen Antrag 11c/2022. Teil 1 des Antrags fordert eine Verlängerung der Frist zur Einreichung des Baugesuchs vom 15.3. auf den 31.3.

Teil 2 will sicherstellen, dass nur bislang schon als Ferienwohnung genutzte Wohnungen auch als solche genehmigt werden können.

Ziel von Teil 1 und Teil 2 des Antrags ist es, langjährigen Anbietern von Unterkünften zur Fremdenbeherbergung eine weitere Nutzung ihres Wohnraums im Sinne eines Bestandschutzes zu ermöglichen. Der Nachweis soll unkompliziert und ohne übermäßigen Zeitdruck ermöglicht werden.

Im Antrag 11c Teil 3 wird vorgeschlagen, relativ kurzfristige Vermietungen von Wohnraum über einen Zeitraum von mindestens drei Monaten bei Abschluss eines Mietvertrages nicht als Fremdenbeherbergung zu definieren.

2. Vorschlag der Verwaltung und weitere Lösungsvarianten

Die Zielstellung von Antrag 11b soll nicht in die Satzung aufgenommen werden. Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Nutzungsmischung auch Ziel der Stadtentwicklung. Zudem ist in Tübingen eine Wohnnutzung wirtschaftlich in aller Regel attraktiver, so dass nach Auffassung der Verwaltung kein hoher Umwandlungsanreiz besteht. Die Verwaltung schlägt vor, die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken auch künftig keine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung darstellt. Davon unberührt sind selbstverständlich eventuell erforderliche baurechtliche Genehmigungen und deren Grenzen.

Die Zielstellung von Antrag 11c Teil 3 ist nach Auffassung der Verwaltung mit dem vorliegenden Satzungsentwurf bereits implizit abgedeckt. Die Definition der Fremdenbeherbergung im Satzungsentwurf schließt diesen Fall bereits wirksam aus, weil in einem solchen Fall ein Wohnungsmietvertrag zustande kommt. Dann gilt das Mietrecht des BGB. Zwar ist die Befristung des Mietvertrages entsprechend (§575 BGB) nur in Ausnahmefällen möglich, weshalb der Vertrag im Normalfall unbefristet gilt. Gleichzeitig steht es dem Mieter frei, den Mietvertrag bereits nach Ablauf von drei Monaten zu kündigen. Wird ein Mietvertrag abgeschlossen, gilt neben anderen Regelungen des Wohnungsmietrechtes selbstverständlich die auch die Begrenzung der Miethöhe (§556d ff BGB + §5 WiStG).

Der Zielstellung von Antrag 11c Teil 1 und 2 kann nach Auffassung der Verwaltung mit den folgenden Änderungen des Satzungsentwurfs besser Rechnung getragen werden:

§ 2

(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor, wenn
[...]

7. die Räumlichkeit(en) bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung nachweislich für mehr als zehn Wochen in einem der letzten drei Kalenderjahre in materiell baurechtlich zulässiger Weise als Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung genutzt wurden. Der Nachweis und sonstige baurechtlichen formalen Erfordernisse sind bis zum 30.06.2022 schriftlich zu erbringen. Unter Fremdenbeherbergung fällt die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs gegen Entgelt. Hierunter fallen insbesondere hotelähnliche Nutzungen, Nutzungen als sogenannte Monteurswohnungen, Nutzungen als Ferienwohnung im Sinne von § 13 a BauNVO oder die tage- oder wochenweise Vermietung an Medizintouristen und deren jeweiligen Begleitpersonen
u. a.

8. eine formell und materiell baurechtlich zulässige Nutzungsänderung in eine Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung vorgenommen worden war.

Mit dieser Änderung wird ein Bestandsschutz für diejenigen Anbieter gewährleistet, deren Wohnraum bereits in der Vergangenheit regelmäßig als Unterkunft zur Fremdenbeherbergung genutzt wurde. Ein zeitnaher Nachweis dieser regelmäßigen Nutzung ist notwendig, damit diese Anbieter nicht von der Kontrolle des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum betroffen sind. Dies erleichtert das Verwaltungshandeln. Der Bestandsschutz kann aus rechtlichen Gründen aber nur für Unterkünfte gewährt werden, die im Rahmen eines Bauantrags genehmigungsfähig wären. Den Bestandsschutz auf die Unterkünfte auszuweiten, die bisher als Ferienwohnungen genutzt wurden, aber baurechtlich nicht genehmigungsfähig sind, ist nach Auffassung der Verwaltung unzulässig.

Um das Monitoring der Zweckentfremdungsfälle zu vereinfachen, ist es notwendig, dass auch die Anbieter von Unterkünften zur Fremdenbeherbergung, für die der Bestandsschutz gilt, der Registrierungspflicht unterliegen. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, § 10a wie folgt zu ändern:

§ 10a
Registrierungspflicht

(1) Das Anbieten und Bewerben von Wohnraum, sowie von Räumlichkeit(en) im Sinne des § 2 Absatz 2 Nr. 7 an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, ist vorab bei der Gemeinde zu registrieren.

Weiter soll ausgeschlossen werden, dass Mieter von Wohnraum (wie in der Vergangenheit geschehen) ohne Zustimmung der Eigentümer Anspruch auf ein Negativattest im Sinne von § 9 haben. Deshalb soll § 9 wie folgt geändert werden:

§ 9
Negativattest

Ist eine Genehmigung der Zweckentfremdung nicht erforderlich, weil kein Wohnraum gegeben ist (§ 2 Abs. 2 der Satzung) oder keine Zweckentfremdung vorliegt (§ 3 Abs. 2 der Satzung) oder für die beabsichtigte Maßnahme Genehmigungsfreiheit besteht (§ 4 Abs. 2 der Satzung), ist auf Antrag der Eigentümerin bzw. des Eigentümers ein Negativattest auszustellen.

3. Lösungsvarianten

Im Sinne von Antrag 11b/2022 und Antrag 11c/2022 sind zusätzlich zu den in Vorlage 11/2022 beschriebenen Varianten folgende Lösungsvarianten möglich:

4.7. Ausweitung auf gewerbliche Nutzung

Im Rahmen der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum soll auch die Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung sein.

4.8. Fristverlängerung Bauantragstellung und Beschränkung auf bestehende Nutzungen
Im Sinne von Antrag 11c/2022 Teil 1 und 2 ist es auch möglich, weiterhin die Stellung eines genehmigungsfähigen Bauantrags zur Bedingung für den Erhalt eines Bestandsschutzes zu machen. Allerdings ist nur eine Datierung auf das Inkrafttreten der Satzung, nicht auf den 17.2. rechtssicher machbar. Der § 2 Absatz 2 Nr. 7 würde dann wie folgt formuliert:

(2) Wohnraum im Sinne dieser Satzung liegt nicht vor,
[...]

7. wenn eine Nutzungsänderung der Räumlichkeit(en) in eine Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung nachweislich bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung in formell und materiell baurechtlich zulässiger Weise vorgenommen worden war oder wenn bis zum 31.3.2022 ein genehmigungsfähiger Antrag auf Nutzungsänderung gestellt wurde und die Nutzungsänderung in eine Unterkunft (bzw. Unterkünfte) zur Fremdenbeherbergung nachweislich in materiell baurechtlich zulässiger Weise bereits vor dem Inkrafttreten der Satzung erfolgte.

Unter Fremdenbeherbergung fällt die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs gegen Entgelt. Hierunter fallen hotelähnliche Nutzungen, Nutzungen als sogenannte Monteurswohnungen, Nutzungen als Ferienwohnung im Sinne von § 13a BauNVO oder die tage- oder wochenweise Vermietung an Medizintouristen und deren jeweiligen Begleitpersonen u. a.

§ 2 Absatz 2 Nr. 8 würde entfallen.

Die Verwaltung rät von dieser Lösungsvariante ab. Im Unterschied zum Vorschlag der Verwaltung könnten hier insbesondere durch die Fristverlängerung auch Anträge für Ferienwohnungen gestellt werden, die nicht unter die strengere Bestandsschutzdefinition im Vorschlag der Verwaltung fallen. Dies entspricht nicht der vorgetragenen Intention der Antragsteller.