

## Sitzungsvorlage

---

Stadt Meersburg  
Bürgermeister  
Scherer, Robert, Bürgermeister

Nummer: **21/1698**  
Datum: 14.01.2021

<b>Beratungsfolge</b> Gemeinderat	<b>Termin</b> 26.01.2021	<b>Status</b> öffentlich <b>Anlagen:</b> - Satzung zur Zweckentfremdung
--------------------------------------	-----------------------------	---

### 5. Einführung „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg,,

#### Sachvortrag:

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat in seiner Sitzung vom 08.12.2020 nachfolgende Bestimmungen wie die „Satzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion“ sowie „Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Meersburg“ beschlossen.

Damit das gesamte Paket zur besseren und nachhaltigeren Steuerung von Wohnraumangebot abgerundet wird, schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit RA Prof. Dr. Reiner Sparwasser ergänzend eine „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg“ zu verabschieden.

In der Stadt Meersburg ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen und eine Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Diesem Wohnraummangel kann innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht mit anderen zumutbaren Mitteln seitens der Stadt Meersburg in angemessener Zeit begegnet werden.

In den nächsten Jahren werden sich mehrere tausend Menschen in den Bodenseekreis zusätzlich ansiedeln, so die Prognose des Regionalverbands in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans. Dies bedeutet einen zusätzlichen Anspruch an Wohnraum für die Bevölkerung und erhöht den sowieso vorhandenen Druck zur Schaffung von Wohnraum in unserer Region. Wird seitens der Kommunen nicht reagiert, werden die Miet- und Kaufpreise sehr wahrscheinlich noch stärker steigen, wie schon aktuell in dieser Region zu sehen ist. Vor allem sozial schwächere Gruppen können ihren Wohnungsbedarf jedoch jetzt schon kaum am freien Wohnungsmarkt decken.

Daher hat der Gesetzgeber das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 erlassen. Das Gesetz löste die bis dahin geltende bundesrechtliche Regelung in Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und

Architektenleistungen (MRVerbG) vom 4. November 1971, zuletzt geändert durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006, ab.

Im Einzelnen:

a. Wohnraummangel

In Meersburg ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet:

- Der vorhandene Wohnraum wird aufgrund der attraktiven Lage der Stadt und ihrer Fremdenverkehrsfunktion in vielen Fällen und mit steigender Tendenz als Ferien- oder Nebenwohnung genutzt. Die einheimische Bevölkerung wird durch diese Nutzungen verdrängt. Im Jahr 2019 werden ca. 356 Wohnungen als Nebenwohnungen und ca. 457 als Ferienwohnungen genutzt. Dies entspricht einem Anteil von 21,36 % am Gesamt-Wohnungsbestand von ca. 3.807 Wohnungen.
- Leerstände von Wohnungen, die dem Markt zur Verfügung stehen, gibt es nach Kenntnis der Verwaltung praktisch nicht, Die jeweiligen Zeiträume beschränken sich auf die Zeit, die z.B. für Renovierungen benötigt wird. Die Nachfrage nach Wohnungen ist hingegen im Vergleich zu dem Angebot sehr hoch.

Dem dargestellten Wohnraummangel ist die Stadt unter anderem durch das Angebot von Wohnungen über die Spitalstiftung entgegengetreten. Durch diese und andere Maßnahmen konnte aber nicht ausreichend Wohnraum geschaffen oder angeboten werden, um den erheblichen Druck auf den Wohnungsmarkt ausreichend zu begegnen.

Insbesondere kleinere, günstigere Wohnungen im Bestand werden immer wieder in Zweit- oder Ferienwohnungen umgenutzt und damit dem Markt entzogen.

- Die baurechtlichen Mittel zur Begrenzung der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen sind an besondere Voraussetzungen geknüpft, insbesondere muss ein Bebauungsplan neu aufgestellt oder ein bestehender geändert werden, wobei im Rahmen der Abwägung bestehende Ferienwohnungen zu berücksichtigen sind. Baurechtliche Mittel sind daher nicht so effektiv wie ein Zweckentfremdungsverbot. Auch sind diese Mittel nicht milder als der durch die Satzung eingeführte Genehmigungsvorbehalt.
- Die Stadt kann nur im geringen Umfang neue Baugebiete schaffen, auch weil die Stadt nach Ziff. 2.3.2 des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben eine Gemeinde mit Eigenentwicklung ist.

Die Stadt hat auch eine Fremdenverkehrssatzung beschlossen und prüft den Ausschluss von Zweitwohnungen über Bebauungsplanänderungen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist damit zu rechnen, dass bisherige Zweitwohnungen in Ferienwohnungen umgewandelt werden bzw. statt Zweitwohnungen Ferienwohnungen geschaffen werden.

Ferienwohnungen sind zwar in Meersburg als Fremdenverkehrsgemeinde im angemessenen Rahmen gut und notwendig, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum muss aber Vorrang haben. Das Zweckentfremdungsverbot soll dem entgegenwirken und dazu beitragen, dass stattdessen eine Umwandlung in Hauptwohnungen erfolgt. Auch sonst bestehen Bestrebungen, Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuzuführen. Die Satzung kann daher zur Linderung des Wohnraummangels beitragen, auch wenn eine Nutzung als Zweitwohnung keine Zweckentfremdung darstellen dürfte.

#### b. Zweckentfremdung und Ausnahmen

Die Nutzung von Wohnraum zu *überwiegend* anderen als Wohnzwecken (Zweckentfremdung) kann durch Satzung unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden, § 2 Abs. 1 S. 1 ZW EWG. Eine Zweckentfremdung liegt nach dem Gesetz insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

#### Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

Dieser gesetzliche Rahmen wird durch die Satzung näher ausgestaltet.

Auf folgende Punkte ist besonders hinzuweisen:

- Die Satzung führt zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Aus der Formulierung "überwiegend" folgt, dass eine Zweckentfremdung nur dann vorliegt, wenn mehr als 50 % der Wohnfläche nicht (mehr) dem Wohnen dient.
- Soweit Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet wird, erlässt die Verwaltung nach pflichtgemäßem Ermessen eine Verfügung, um die Zweckentfremdung unverzüglich zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Rechtsgrundlage hierfür sind §§ 1 und 3 des Polizeigesetzes, da Satzungsverstöße grundsätzlich die öffentliche Ordnung beeinträchtigen.
- Die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen stellt eine Zweckentfremdung dar. Dies soll bei bereits bestehenden Ferienwohnungen, auch wenn diese bislang baurechtlich als solche nicht genehmigt wurden, aber bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits ein entsprechender Bauantrag gestellt wurde, hingenommen werden. Damit wird Belangen des Bestandsschutzes Rechnung getragen.

Eine Zweckentfremdung liegt ausnahmsweise nicht vor, wenn eine Wohnung weniger als 6 Wochen im Jahr vermietet wird *und* sonst als Hauptwohnung genutzt wird. Damit wird klargestellt, dass in diesen Fällen eine Wohnnutzung noch überwiegt und ohne Genehmigungsverfahren Vermietungen während eigener (Ferien-)Abwesenheiten möglich sind.

Die Umwandlung in Ferienwohnungen kann über die allgemeinen Voraussetzungen hinaus in Fällen geringfügiger Familienbetriebe aus Meersburg genehmigt werden.

- Auch die Herstellung von Ersatzwohnraum oder – im Einzelfall – eine Ausgleichszahlung kann das öffentliche Interesse hinter den privaten Belangen zurückstehen lassen. Dies gilt aber nur, wenn es sich tatsächlich um Ersatzwohnraum handelt, d. h. der Wohnraum nicht ohnehin geschaffen worden wäre, um Mitnahmeeffekte zu vermeiden. Ausgleichszahlungen können die Lage auf dem Wohnungsmarkt nur entspannen, wenn die Stadt diese Mittel zeitnah auch dafür einsetzen kann. Diese Ausnahmen sind daher restriktiv ausgestaltet.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt den Erlass der als Anlage 1 beigefügten „Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Meersburg“.

Scherer