

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Regine Lück, Fraktion DIE LINKE

**Handlungsspielraum von Kommunen bei Zweckentfremdung von Wohnraum
und**

ANTWORT

der Landesregierung

In der Antwort auf die Frage 307 der Drucksache 6/3870 wird darauf verwiesen, dass die Aufgaben der Genehmigung der Zuführung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie der Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten den kreisfreien Städten, Ämtern und amtsfreien Gemeinden übertragen wurden. Grundlage ist das Zweckentfremdungsübertragungsgesetz vom 25. Juni 1996.

1. Gilt dieses Gesetz heute noch?

Das Zweckentfremdungsübertragungsgesetz (ZwG M-V) vom 25. Juni 1996 gilt noch heute.

2. Ist eine Zweckentfremdungsverordnung des Landes, ein entsprechendes Landesgesetz bzw. eine Landesregelung (ähnlich der Wohnraumzweckentfremdungsverordnung M-V, die mit Wirkung vom 29. Mai 2004 aufgehoben wurde) zusätzlich notwendig, damit die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden auf Grundlage des Zweckentfremdungsübertragungsgesetzes die Genehmigung der Zuführung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken als Aufgabe des übertragenden Wirkungskreises wahrnehmen können?
3. Bedeutet die Aufgabenübertragung, dass Kommunen von sich aus eine Umnutzung von Wohnraum einem Genehmigungsvorbehalt unterziehen und gegebenenfalls die Umnutzung untersagen könnten?

Zu 2 und 3

Bundesrechtliche Grundlage des ZwG M-V war Artikel 6 §§ 1, 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), in der Fassung vom 6. Juni 1994 (BGBl. I S. 1184). Dadurch wurden die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf. Gemäß Artikel 80 Absatz 4 Grundgesetz können statt Rechtsverordnungen der Landesregierungen die Länder auch eine Regelung durch Gesetz treffen.

Die Bezugnahme auf Artikel 6 §§ 1, 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen hat zur Folge, dass die Einschränkung der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Zweckentfremdung nur für Gemeinden gilt, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit dem ZwG M-V ist die kommunale Zuständigkeits Ebene bestimmt. Die genannten Voraussetzungen sind noch nicht geprüft. Die Behauptung einer Mangelsituation reicht nicht aus, sondern muss gerichtsfest dokumentiert sein. Die Notwendigkeit einer Rechtsverordnung ergibt sich erst aus dem Ergebnis dieser Prüfung.

Die Tatbestandsmerkmale sind vergleichbar mit denen des § 558 BGB Absatz 3 BGB (Kappungsgrenze) und des neuen § 556 d Absatz 2 (Mietpreisbremse), die voraussetzen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Weder sind Kommunen unter Darlegung einer solchen Mangelsituation an die Landesregierung herangetreten, noch hat die bisherige Prüfung der Landesregierung Erkenntnisse über eine Mangelsituation ergeben.

Bereits die Prüfung der o. g. Kriterien im Zusammenhang mit der Einführung der Kappungsgrenze nach § 558 Absatz 3 BGB im Jahr 2013 ergab in keiner der untersuchten Städte eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung an Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen. Anzeichen für eine Zuspitzung der Situation in einzelnen Gemeinden seit 2013 ergaben sich auch nicht mit einer Prüfung zwischenzeitlicher Veränderungen in 2015, die die Landesregierung im Zusammenhang mit der Einführung der Mietpreisbremse vorgenommen hat.

4. Was konkret müsste eine kreisfreie Stadt, ein Amt oder eine amtsfreie Gemeinde unternehmen (z. B. Erlass einer Satzung), um von dieser Aufgabenübertragung Gebrauch zu machen?

Die genannten Stellen müssen gegenüber der Landesregierung nachweisen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Landesregierung muss nach der Ermächtigungsgrundlage die Voraussetzungen prüfen und kann bei deren Vorliegen eine Rechtsverordnung erlassen.

5. Welche Kommunen haben seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsübertragungsgesetzes (ZwG M-V) im Juni 1996 diese Möglichkeit genutzt bzw. diese Aufgabe wahrgenommen?

Eine Umfrage im Jahr 2004 ergab, dass in fünf Städten in einer verhältnismäßig geringen Anzahl von Fällen Verfahren zur Genehmigung von Zweckentfremdungen durchgeführt worden sind, und zwar in Neubrandenburg, Schwerin und in den Hansestädten Rostock, Stralsund und Wismar.

Eine Statistik darüber, welche Kommunen von der Aufgabenübertragung Gebrauch gemacht haben, wird nicht geführt.