

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0834/2023
Amt/Aktenzeichen 60.00/63 AL-2023-3578-8	Datum 02.06.2023	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 13.06.2023

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	29.06.2023	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	12.07.2023	Ö

## Betreff:

Bericht über den Vollzug der Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Stadt Mainz (Zweckentfremdungsverbotssatzung)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 05.06.2023

gez.  
Beigeordnete  
Marianne Grosse

Mainz, 14.06.2023

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Sanierungsausschuss sowie der Stadtrat nehmen den Bericht über den Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung zur Kenntnis.

## Sachverhalt

### 1. Sachverhalt

Die Zweckentfremdungsverbotssatzung vom 06.04.2022 trat am 14.05.2022 in Kraft. Gemäß dem bei Beschlussfassung geäußerten Wunsch des Stadtrates sollte nach Ablauf eines Jahres über die Erfahrungen im Vollzug der Satzung berichtet werden. Der Vollzug der Satzung wurde durch Verfügung des Oberbürgermeisters dem Bauamt übertragen und wird dort vom Sachgebiet „Rechtsangelegenheiten und Sonderaufgaben“ der Abteilung Bauaufsicht wahrgenommen.

#### a) Statistik

- Seit Inkrafttreten der Satzung wurden 214 Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum gestellt.
- Es wurden 205 Anträge genehmigt, ein Antrag wurde abgelehnt, acht Anträge befinden sich aktuell in Bearbeitung.
- Es wurden 45 Anträge auf Abbruch von Wohnraum, 121 wegen Leerstands aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und 40 wegen anderweitiger eigener Nutzung, wie beispielsweise der Fremdenbeherbergung oder freiberuflicher bzw. gewerblicher Nutzung, gestellt.
- In zehn Fällen wurde als Ausgleichsmaßnahme die Schaffung von Ersatzwohnraum gewählt, dabei wurde in allen Fällen mehr Wohnraum geschaffen als dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung entzogen wurde. Die Überkompensation bezieht sich dabei nicht nur auf eine größere Anzahl an Quadratmetern von Wohnraum, sondern auch auf die Schaffung von mehr Wohneinheiten.
- Zurzeit laufen sechs Ermittlungsverfahren wegen Ordnungswidrigkeiten im Zusammenhang mit einer Zweckentfremdung von Wohnraum.
- Einige beabsichtigte Zweckentfremdungen wurden bereits verworfen, nachdem eine telefonische Erstberatung der Bürger:innen zu dem Ergebnis geführt hatte, dass das Vorhaben nach der Zweckentfremdungsverbotssatzung nicht genehmigungsfähig ist.

#### b) Anzeigen, Datenschutz

Die Zweckentfremdungsstelle der Landeshauptstadt erhält in einzelnen Fällen Hinweise seitens der Bevölkerung auf mögliche Zweckentfremdungen. Diese erfolgen sowohl schriftlich (Briefe, E-Mails) als auch telefonisch. Oftmals erfolgen die Hinweise anonym. Soweit die Hinweisgeber:innen ihre Identität angeben, bitten Sie vereinzelt um Anonymität.

Die betroffenen Eigentümer:innen haben das Recht auf Akteneinsicht gemäß § 29 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz-Bund (VwVfG) i. V. m. § 1 Verwaltungsverfahrensgesetz - Rheinland-Pfalz. Die Einsicht darf verweigert werden, wenn berechtigte Interessen dritter Personen betroffen sind.

Die Abwägung von widerstreitenden Interessen steht hierbei im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. Die Wahrung des Datenschutzes kann dabei ggf. durch Schwärzungen, Kürzungen etc. sichergestellt werden.

c) Leerstand als Nutzung

Wohnraum, der länger als sechs Monate ununterbrochen leer steht, gilt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ZwEWS MZ i. d. R. als Zweckentfremdung (vgl. auch Drucksache 17/10082, Begründung Landesgesetz, S. 9). Nutzungen die schon bei Inkrafttreten der Satzung vorlagen, genießen hierbei Bestandsschutz. Als „Nutzungen“ gelten in diesem Zusammenhang auch Leerstände, soweit diese bereits vor Inkrafttreten der Satzung bestanden haben. Die Beweislast liegt hierbei bei der Behörde.

d) Ablauf der Prüfung

Zur Erfüllung des Amtsermittlungsgrundsatzes aus § 24 VwVfG-Bund werden i. d. R. folgende Ermittlungsschritte durchgeführt, wobei eine vorgegebene Abfolge oder zeitliche Ordnung nicht besteht:

- Erfassung des Falles
- Erstbetrachtung des Hinweises
- Klärung der Eigentumsverhältnisse
- Abfrage Einwohnermeldeamt bzgl. der unter der betreffenden Anschrift gemeldeten Personen
- Recherche in stadtinternen Datenbanken (z. B. 360 Grad Panoramabilder, geografischen Daten)
- Besichtigung des Objekts von außen
- Je nach vorläufigem Ermittlungsergebnis: Einstellung des Falles oder Versendung einer Anhörung sowie Prüfung weiterer Maßnahmen

e) Betreten der Wohnung

Ein Betreten von Immobilien nach § 7 Abs. 1 und § 10 ZwEWS MZ i. V. m. § 5 ZWEWG zur Klärung einer möglichen Zweckentfremdung wurde bisher in einem Fall durchgeführt.

f) Buchungsportale (z. B. Airbnb)

In touristisch nachgefragten Gebieten wird vermehrt Wohnraum als Ferienwohnungen vermietet, vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 3 ZwEWS MZ. Dies geschieht in der Regel über Online-Buchungsportale wie Airbnb und Booking.com. Die Ermittlungsmöglichkeiten des Bauamtes sind hier beschränkt, da für Außenstehende nur beschränkt Informationen ersichtlich sind. Auch sind mitunter keine Angaben über die genaue Lage der Wohnung verfügbar, zudem sind Klarnamen oder gar Adressen der Vermieter nicht sichtbar.

Zudem ist das Einstellungsdatum des Objekts oft nicht bestimmbar. Ob ein konkretes Objekt unter den Anwendungsbereich der Zweckentfremdungsverbotssatzung fällt, kann daher häufig nicht beurteilt werden.

Die in der Gesetzesbegründung erwähnte Auskunftspflicht nach § 12 Telemediengesetz für Onlineanbieter (alte Fassung: 31.5.2010) besteht in der aktuellen Fassung (12.8.2021) nicht mehr. Im Landesgesetz von Rheinland-Pfalz ist die Auskunftspflicht der Dienstleister im Sinne des Telemediengesetzes gegenüber der Gemeinde in § 3 Abs. 1 ZWEWG normiert. Die Satzung der Landeshauptstadt Mainz übernimmt dies in § 7 ZwEWS MZ.

g) Widersprüche/Klagen

Bislang wurden keine Widersprüche oder Klagen gegen Bescheide im Rahmen des Vollzugs der Zweckentfremdungsverbotssatzung erhoben.

gez. Vossler

**Finanzierung**