

Stellungnahme	Datum: 11.01.2019	
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Bauamt	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
Daniel Peters (für die CDU-Fraktion)		
Regelungskonzept für die Vermietung von Privatwohnungen über Online-Plattformen und Mitwohnzentralen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.01.2019	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
24.01.2019	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung Kenntnisnahme	
30.01.2019	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Derzeit besteht in Mecklenburg-Vorpommern kein allgemeines Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum.

Das in der Begründung in Bezug genommene Zweckentfremdungsübertragungsgesetz vom 25.06.1996 regelt lediglich die Zuständigkeit für die Erteilung der Genehmigung der Zweckentfremdungen von Wohnraum. Nach dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung bedarf diese für Handlungen, die in die Freiheitsrechte des Bürgers, hier des Vermieters, eingreifen, einer gesetzlichen Ermächtigung. Die Wohnraumzweckentfremdungsverordnung vom 20.08.1996, mit der die Gemeinden festgelegt wurden, welche von einem Zweckentfremdungsverbot Gebrauch machen dürfen, ist durch Verordnung vom 04.05.2004 aufgehoben worden, da hierfür die Voraussetzungen nicht mehr vorlagen. Augenblicklich gibt es keine Rechtsgrundlage zum Verbot von Zweckentfremdungen von Wohnraum für die Gemeinden.

Für das angestrebte Regelungskonzept fehlt daher die Ermächtigungsgrundlage. Nach Art. 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 04.11.1971, zuletzt

geändert am 19.04.2006, sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung einen Genehmigungsvorbehalt für die Zweckentfremdung von Wohnungen zu bestimmen.

Obwohl die Voraussetzungen für den Erlass von Wohnraumzweckentfremdungsverordnungen im Land Mecklenburg-Vorpommern inzwischen wieder vorliegen dürften, wird nach meiner Kenntnis zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Einführung einer solchen Verordnung aufgrund des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes nicht diskutiert. Sie würde auch auf die Verwendung von Wohnraum zur dauernden Fremdenbeherbergung Anwendung finden.

Zum Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde hat die Bürgerschaft der Hansestadt Rostock am 05.01.2011 mit dem Strukturkonzept Warnemünde beschlossen, geeignete Instrumente zur Sicherung der Wohnfunktion zu schaffen. Der Bebauungsplan wurde am 02.03.2017 erlassen. Der Bebauungsplan setzt für das Seebad Warnemünde, mit Ausnahme der Bereiche mit bereits rechtskräftigen und sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen, in einer notwendigerweise differenzierten Staffelung die Zulässigkeit von Ferienwohnungen je nach Vorprägung und Entwicklungsziel für die verschiedenen Quartiere fest. Im Rahmen der ordnungsbehördlichen Durchsetzung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Internetrecherchen betrieben. Bisher ist uns lediglich eine bauordnungsrechtlich relevante Dauervermietung als Ferienwohnung, welche durch airbnb beworben wird, zur Kenntnis gelangt.

Daneben bestehende Möglichkeiten, die Zweckentfremdung von Wohnungen zu unterbinden, wie z. B. sog. Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, hat die Stadt für den historischen Stadtkern, die Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Warnemünde bereits in den Jahren 1993 und 1994 erlassen.

Holger Matthäus