

## Information

IV/LV/20-1248/2021

Status: öffentlich

<b>Information zum Erlass einer Ferienwohnungssatzung</b>	
Amt / Sachbearbeiter/in: Leitende Verwaltungsbeamtin /	Erstellungsdatum: 11.11.2021

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	
25.11.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	

### Sachverhalt:

Durch den Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wurde das Amt Warnow-West mit der Erstellung einer „Ferienwohnungssatzung“ beauftragt. Ein entsprechender Entwurf wurde dem Amt durch den Ausschuss übergeben.

Bedauerlicherweise wird durch das Amt der Erlass einer „Ferienwohnungssatzung“ als nicht möglich betrachtet.

§ 1 Abs. 1 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz – ZwG M-V) ermächtigt Gemeinden für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zur Regelung durch Satzung, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftliche vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist höchstens auf fünf Jahre zu befristen.

Grundsätzlich liegt somit eine erforderliche Rechtsgrundlage für den Erlass einer „Ferienwohnungssatzung“ vor, jedoch werden die Bedingungen des Gesetzgebers durch die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen nicht erfüllt.

Nach Auffassung des Amtes kann die Gemeinde keinen Nachweis erbringen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dem Amt sind keine Statistiken oder sonstigen Aufstellungen bekannt, die darlegen, dass der Bedarf an Mietwohnraum in der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen nicht ausreichend ist.

Selbst bei der Möglichkeit des entsprechenden Nachweises, müsste die Gemeinde noch immer darlegen, dass dem Wohnraummangel nicht auf angemessene Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann. Durch den ländlichen Charakter der Gemeinde Elmenhorst/Lichthagen und die Möglichkeit der Planungshoheit der Gemeinde entsprechende Baugebiete festzulegen, erscheint auch ein entsprechender Nachweis als nahezu unmöglich.

Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass der Gesetzgeber mit der Ermächtigungsgrundlage des § 1 Abs. 1 ZwG M-V darauf abstellt, einem Mietwohnraumangel in Ballungsgebieten mit enger Bebauung entgegenzutreten, was allerdings für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen nicht zutreffend ist.

Um die Prüfung des Amtes zu verifizieren wurde der Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern um Stellungnahme gebeten. Grundsätzlich wird die Rechtsauffassung des Amtes durch diesen geteilt und führt aus:

*„Grundsätzlich sehe ich für eine Zweckentfremdungssatzung nur einen sehr geringen praktischen Anwendungsbereich. In B-Plangebieten, die eine andere Nutzungen als Wohnen ausschließen, gibt es keinen Regelungsbedarf, da hier das bauordnungsrechtliche Regime greift und die untere Bauaufsicht für derartige Nutzungsuntersagungen zuständig ist. Im unbeplanten Innenbereich würde die Satzung nur für neue Umnutzungen nach In-Kraft-Treten der Satzung gelten. Der bestehende Wohnraumangel kann mit einer solchen Satzung nicht behoben werden. Der Umsetzungsaufwand scheint mir auf der anderen Seite sehr hoch, da umfangreiche Datenerfassungs- und Überwachungspflichten durch das Gesetz festgelegt werden. Nach § 6 ZwG M-V muss die Gemeinde beispielsweise ein Wohnnummernkataster einrichten und führen, welches einen sehr hohen Verwaltungsaufwand mit sich bringt.“*

*Die Hürden zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung sind sehr hoch, da § 1 Abs. 1 des ZwG M-V einen Satzungserlass verbietet, wenn dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftl. vertretbaren Mitteln in absehbarer Zeit abgeholfen werden kann. Ob diese Voraussetzung in Elmenhorst/Lichtenhagen vorliegen, wird im Zweifel erst im Rahmen einer Klage gegen die Verweigerung einer Genehmigung zur Umnutzung geklärt werden können.*

*Das ZwG M-V macht aber sehr deutlich, dass alleiniger Grund für einen Satzungserlass der Wohnraumangel sein darf. Andere Erwägungen (Sozialer Frieden, Ruhestörung, falsches Parken) sind nicht geeignet, einen Satzungserlass zu rechtfertigen. Passagen im Satzungstext, die auf andere Gründe als den Wohnraumangel verweisen, sind zu streichen.“*

.....  
Unterschrift