

TOP 9

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	05.09.2022	öffentlich

Anfrage FWG-Stadtratsfraktion

Informationsvorlage zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

Vorlage Nr.: 20225393

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge die nachfolgenden Informationen und Erläuterungen zur Kenntnis nehmen.

Die Verwaltung sieht derzeit keine rechtssichere Möglichkeit, eine sog. Zweckentfremdungssatzung zu erlassen. Der Bau- und Grundstücksausschuss möge die nachfolgenden Informationen und Erläuterungen zur Kenntnis nehmen.

1. Zweckentfremdungssatzung allgemein:

In der Sitzung des Stadtrates vom 22.03.2021 stellte die FWG den Antrag auf Erstellung einer Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Dem Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt. Begründet wurde der Antrag damit, dass vor allem in den Stadtteilen Oppau und Gartenstadt prekäre Wohnraumsituationen durch Zweckentfremdung entstanden wären.

Aufgrund der bekannten Problematik, ob eine Zweckentfremdungssatzung für Ludwigshafen zielführend ist oder nicht, wurde vom Bereich Bauaufsicht Mitte Juni 2022 bei den Städten Mannheim, Heidelberg, Frankenthal, Speyer, Kaiserslautern und Mainz angefragt, inwiefern diese Orte eine solche Zweckentfremdungssatzung bereits haben bzw. wenn ja, welche Erfahrungen/ Erfolge sie dazu berichten können. Des Weiteren war der Personal- und Sachaufwand von Interesse.

Kaiserslautern hat keine Satzung. Frankenthal plant eine solche in Anlehnung an die der Stadt Mainz. Heidelberg hat eine Satzung und dafür eine halbe Stelle eingerichtet. Mainz musste 2 neue Vollzeitstellen einrichten, um die Umsetzung der Satzung gewährleisten zu können. In Beratungen konnte im Vorfeld von Bauantragsverfahren auf den Schutz von Wohnraum hingewirkt werden. Mannheim hat 2 Vollzeitstellen im Bereich des Baurechtes und 1 ganze Stelle bei der Stadtplanung eingerichtet. Speyer hat mit Stand Juli 2022 noch keine Satzung erlassen, stimmt sich diesbezüglich aber derzeit mit der Politik im zuständigen Ausschuss und Stadtrat darüber ab. Ordnungswidrigkeitsverfahren gibt es bei allen angefragten Städten bisher nicht.

Die Städte München, Potsdam, Freiburg und Bamberg haben eine Zweckentfremdungssatzung. Allerdings haben diese Städte aufgrund der großen Entfernung und dem stark ausgeprägten touristischen Hintergrund keinen verwertbaren Charakter für Ludwigshafen.

Eine Umfrage bei den umliegenden Kommunen zeigt, dass dort durch die Zweckentfremdungssatzung bislang keine nennenswerten Erfolge zu verzeichnen sind. Zudem sind den Kommunen Personalmehrkosten entstanden.

Die Task Force kann die aus der Vollziehung einer Zweckentfremdungssatzung resultierenden Aufgaben nicht zusätzlich bewältigen, d.h. es wären weitere Stellenneuschaffungen und höhere Sachkosten in den Haushalt einzustellen.

Zu hinterfragen wäre auch die durch Satzung geregelte und vorgeschriebene Gültigkeitsdauer von maximal 5 Jahren. Danach muss eine erneute Überprüfung der Wohnungsmarktsituation erfolgen.

Die Erfüllung der Definition einer Zweckentfremdung ist für Ludwigshafen nicht gegeben. Denn dies läge dann vor, wenn der Wohnraum durch die Verfügungsberechtigten oder deren Nutzungsberechtigten überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Vorrangig für

Ludwigshafen wäre zu berücksichtigen, dass gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 3 des Landesgesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) genau dieser Wohnraum mehr als 12 Wochen (84 Tage) im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdbeherbergung genutzt wird. Die Tendenz bei der Beantragung einer Nutzungsänderung von gewerblicher Nutzung in Wohnraum nimmt bei der Bauaufsicht stetig zu. Mittlerweile trifft dies in ca. 8 von 10 Fällen zu. Der Wohnungsmarkt ist in Ludwigshafen sicherlich angespannt, aber es besteht kein Wohnraumangel. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass gem. § 2 des ZwEWG die bereits bestehende Wohnraumregelung unveränderbar ist und somit Bestandschutz vor Erlass einer solchen Satzung für bereits bestehenden Wohnraum besteht

Der Bereich 1-16 hat untersucht und festgestellt, dass in Ludwigshafen kein nennenswerter Leerstand vorliegt und eine Wohnraumangelsituation nicht als Begründung zum Erlass einer Satzung angeführt werden kann. Dies wurde dem Bau- und Grundstücksausschuss am 30.08.2021 zur Kenntnis gegeben und in der Sitzung des Stadtrates am 13.09.2021 mündlich erläutert.

Bezüglich der Vorlage einer sog. Zweckentfremdungssatzung hat eine Rechtsreferendarin im Dezember 2021 einen Satzungsentwurf erarbeitet und auf die notwendigen Tatbestandsvoraussetzungen (z.B. Wohnraumangel) hingewiesen. Es ist demnach fragwürdig, inwieweit eine sog. Zweckentfremdungssatzung in Ludwigshafen rechtmäßig erlassen werden kann. Der Entwurf wurde nicht abgeschlossen bzw. finalisiert.

Zudem gilt es die städtebauliche und soziale Struktur der Stadt Ludwigshafen zu berücksichtigen. Unsere als Arbeiterstadt bekannte Gemeinde hat nicht die gleiche Ausgangssituation wie die touristisch geprägten Städte Heidelberg, Freiburg oder Bamberg.

Ein nachweislicher fahrlässiger oder vorsätzlicher Verstoß gegen eine eingeführte Zweckentfremdungssatzung kann im Rahmen eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens nur mit einer Geldbuße bis zum einem Höchstbetrag von 50.000,00 EUR verfolgt werden.

2. Arbeit der „Task Force problematisch genutzte Immobilien“:

Im Bereich 4-17 besteht die sog. „Task Force problematisch genutzte Immobilien“ seit dem 01.10.2021. 2,5 Personaleinheiten sind bei 4-17 und 0,5 Personaleinheiten bei 2-14 zugeordnet. Die Stellen wurden vom Stadtrat und der ADD entsprechend genehmigt. Die Tätigkeiten bei 4-17 werden durch 1 vollzeitbeschäftigte Mitarbeiterin und 1 vollzeitbeschäftigten Mitarbeiter und seit dem 01.05.2022 noch durch eine halbtagsbeschäftigte Mitarbeiterin wahrgenommen. Die halbe Stelle bei 2-14 soll in absehbarer Zeit besetzt werden.

Die Stadt Ludwigshafen beabsichtigt nicht den Schwerpunkt auf kostendeckende Bußgelder zu legen, sondern ist vielmehr daran interessiert, rechtskonforme Zustände bei der Nutzung von Immobilien für Monteurunterkünfte zu erreichen.

Jedoch hat die erfolgreich arbeitende Task Force bei 4-17 unter Anwendung der LBauO und des OWiG bisher 6 Bußgeldverfahren mit über 50.000,00 Euro eingeleitet bzw. abgeschlossen. In 4 Fällen wurden Bußgelder über 100.000,00 Euro verhängt. Dabei liegt ein Bußgeld

über 150.000,00 Euro. Die hohen Beträge erklären sich vorwiegend durch enorme abgeschöpfte wirtschaftliche Gewinne. Hinzu kommt die Würdigung der Tatbestände Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Die Gesamthöhe der durch die Task Force verhängten Bußgelder beträgt derzeit 775.733,00 Euro. 14 Verfahren sind abgeschlossen und 8 Verfahren sind bei der Staatsanwaltschaft Frankenthal bzw. dem Amtsgericht Ludwigshafen anhängig.

In jedem Fall lassen sich die Betroffenen Personen oder Firmen durch einen oder mehrere Rechtsanwälte vertreten. Die Verfahren sind zeit- und arbeitsaufwändig. Deshalb ist regelmäßig nicht zu erwarten, dass sie kurzfristig abgeschlossen werden können.

Bezüglich der Bearbeitung von Bußgeldverfahren sollen die nachfolgenden Erläuterungen zum besseren Verständnis des Verwaltungsaufwandes dienen. Derzeit sind 161 Objekte bekannt, welche erfasst worden sind und peu à peu abgearbeitet werden. Dabei kommen regelmäßig neu gemeldete Objekte hinzu und andere erledigen sich. Insofern ist diese Fallanzahl keine Konstante. Die Bearbeitung der Einzelfälle ist sehr zeitintensiv, weil die bestehenden Bauakten gesichtet und ausgewertet werden müssen.

Danach werden vor Ort oft mehrfache Kontrollen vorgenommen. Sodann erfolgen in der Regel oft mehrmonatige Verhandlungen mit den Betroffenen bzw. deren Rechtsanwälten.

Es kann auch sein, dass in einem Objekt 3 Personen bzw. Personengruppen als Eigentümer, Besitzer oder als Mieter sich bis zu 3 ordnungsbehördliche und 3 Ordnungswidrigkeitsverfahren ergeben.

Dies bedeutet in der Nennung der Fälle zwar ein Objekt, aber sechs Vorgangsnummern in unserem Softwaresystem (ProBauG). Die Sachbearbeitung erfordert einen sehr hohen zeitlichen Aufwand mit schwieriger juristischer Thematik oft im Detail durch die Rechtsanwälte verursacht (Bsp. Anträge gem. § 80 Abs. 4 VwGO, § 80 Abs. 5 VwGO, § 54 Abs. 2 LBauO, § 62 OWiG, § 17 Abs. 4 OWiG, § 89 Abs. 1 LBauO, § 55 OWiG).

3. Ausblick:

Zwischenzeitlich zeichnet sich durch die effektive und effiziente Arbeit der Task Force ab, dass eine solche Satzung nicht erforderlich erscheint. Die Ergebnisse der Verfahren und die bisher festgesetzten Bußgelder i.H.v. 775.733,00 Euro sprechen für sich. Bisher wurde noch kein Verfahren beim Stadtrechtsausschuss oder dem Amtsgericht Ludwigshafen verloren.

Sollte eine Zweckentfremdungssatzung für die Stadt Ludwigshafen erlassen werden, so wäre zu prüfen, ob der administrative Aufwand, d.h. eine weitere notwendige Personalaufstockung, im Verhältnis zu einem möglichen Effekt führen würde. Das zunehmende Engagement der BASF wie z.B. das zur Verfügung stellen von Wohnraum für Monteure oder vertragliche Vereinbarungen mit beauftragten Firmen zur Unterbringung von Monteuren, trägt jetzt schon zur Verbesserung der problematischen Nutzung von Immobilien bei.

Zum derzeitigen Zeitpunkt reichen die gesetzlichen Bestimmungen der LBauO und des OWiG aus, um die illegalen Monteurunterkünfte im Stadtgebiet von Ludwigshafen mit ordnungsbehördlichen Maßnahmen (z.B. Nutzungsuntersagungsverfügungen) und Bußgeldern

im Bereich des Ordnungswidrigkeitsverfahrens zu unterbinden. Im Übrigen bieten die geltenden Gesetze Rechtsgrundlagen, um Bußgelder auch über 50.000,00 Euro festzusetzen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss wird gebeten, die Sach- und Rechtslage zu würdigen. Aus Sicht der Verwaltung wird mit der Arbeit der Task Force das Ziel des Beschlusses des Rats vom 22.03.2021, nämlich die Verhinderung der problematischen Nutzung von Immobilien, erreicht.

Nach einer weiteren Beobachtungsphase der Arbeit der Task Force wird die Verwaltung im dritten Quartal 2023 die Weiterverfolgung der Satzung in den Gremien zur Abstimmung vorlegen.