

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

Antwort

Nr. 15-2706/2017 F1

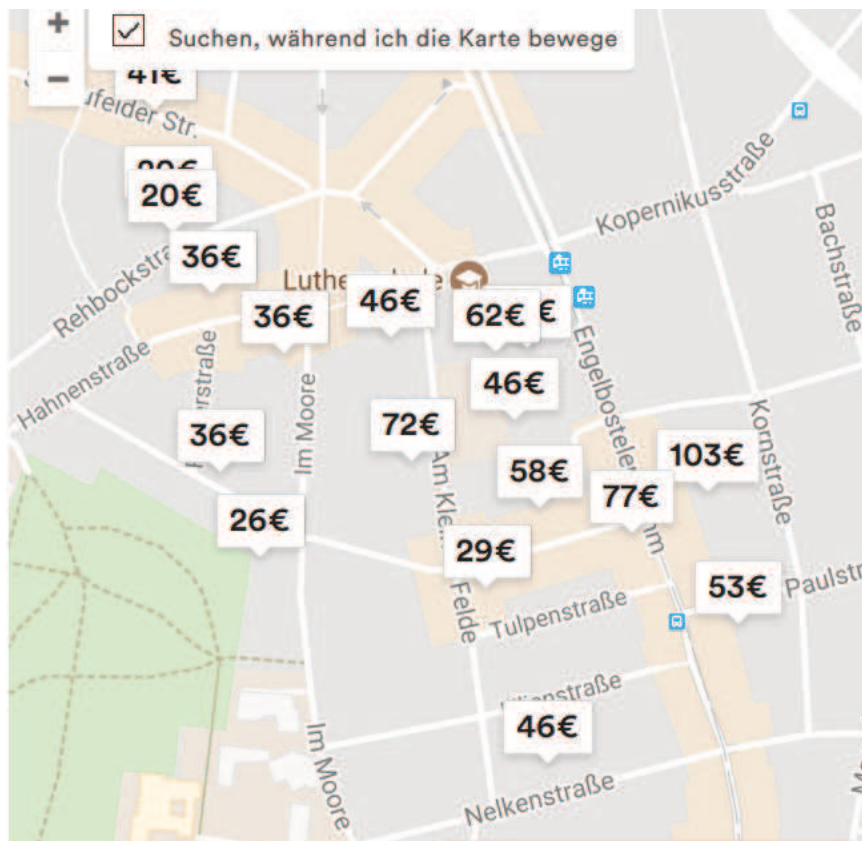
Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP 13.1.1.

**Antwort der Verwaltung auf die
Anfrage Umnutzung von Wohnraum in der Nordstadt
Sitzung des Stadtbezirksrates Nord am 20.11.2017
TOP 13.1.1.**

**Anfrage: gemäß § 14 der Geschäftsordnung des Rates der Landeshauptstadt
Hannover in die Sitzung des Stadtbezirksrates Nord am 20.11.2017**

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnhäusern in der Lilienstr. (12 Mieteinheiten), Türkstr. (8 Mieteinheiten) und der Tulpenstr. 10 (14 Einheiten) ist zu verzeichnen, dass freierwerdender Wohnraum als Apartments über Buchungsportale wie airbnb angeboten werden. Nachstehend beispielhaft eine Karte entsprechender Angebote in der Nordstadt:



Die entsprechende Nutzung führt dazu, dass das ohnehin knappe Angebot an Wohnraum weiterhin verringert wird. Weiterhin sind derartige Nutzungen häufig mit erheblichen (Lärm-) Belastungen für die verbleibenden Mieter und Nachbarn verbunden. In anderen Städten ist dieses Phänomen schon länger zu verzeichnen. In Berlin wurde sogar ein „Zweckentfremdungsverbotsgesetz“ verabschiedet.

Hierzu fragen wir die Verwaltung:

1. Sind der Verwaltung entsprechende Umnutzungen bekannt und werden diese erfasst?
2. Wie werden seitens der Verwaltung rechtliche Möglichkeiten zur Verhinderung entsprechender Umnutzungen eingeschätzt?
3. Welche Maßnahmen sind bzw. werden seitens der Verwaltung getroffen, um die entsprechende Umnutzungen zu verhindern und damit verbundene Belastungen zu unterbinden?

Antwort zu Frage 1:

Entsprechende Umnutzungen sind der Verwaltung nicht bekannt. Wenn Wohnungen - aus welchen Gründen auch immer - untervermietet werden, so wird dies nicht erfasst. In Fällen, die der gewerblichen Tätigkeit zugeordnet werden, besteht gewerberechtlich lediglich eine Anzeigepflicht. Ob es aber faktisch zu einer Anzeige der gewerblichen Tätigkeit kommt, unterliegt der Einschätzung und der Anzeigebereitschaft des Vermietenden.

Antwort zu Frage 2:

Ein Gesetzesentwurf über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum befand sich unter der alten Landesregierung noch im Gesetzgebungsverfahren, so dass er mit Abschluss der alten Legislaturperiode verfallen ist. Vorgesehen war bei Umnutzung von Wohnraum einen grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalt für die Kommune einzuführen, wenn sie für das betreffende Gebiet eine entsprechende Satzung aufstellt. Derzeit erarbeitet das zuständige Ministerium ein neues Eckpunktepapier, welches aber zunächst mit der neuen Landesregierung abgestimmt und später mit den Verbänden und Kommunen diskutiert werden muss.

Ohne neue Regelungen gibt es in Niedersachsen nur Eingriffsmöglichkeiten im Rahmen der Gefahrenabwehr über das Bau- und Gesundheitsrecht. Diese Voraussetzungen sind aber bei einer reinen Umnutzung kaum gegeben.

Die Stadt Hannover versucht unterdessen der Wohnraumverknappung auf andere Weise entgegenzuwirken (Wohnbauflächeninitiative, städtisches Wohnraumförderprogramm, Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016).

Antwort zu Frage 3:

Soweit Wohnungen aufgrund von Förderungen noch Bindungen unterliegen, die einer Umnutzung entgegenstehen, müssen die besonderen rechtlichen Maßnahmen im Rahmen der Förderung geklärt werden. Die genannten Adressen gehören aber nicht zu geförderten Objekten.

Für frei finanzierte Wohnungen gelten die Ausführungen zu Frage 2.

Werden Mieter durch die Umnutzung beeinträchtigt (z.B. durch Lärm im Haus), können sie sich im Rahmen ihres Mietvertrages und des allgemeinen Mietrechts an ihren Vermieter wenden und z.B. Mietminderung geltend machen.

Auch wenn es ein neues Zweckentfremdungsverbot geben sollte, bleibt die Problematik bestehen,

ein lediglich zeitweises Wohnen vom Dauerwohnen rechtssicher abzugrenzen. Generell dürfen auch bei einem bestehenden Zweckentfremdungsverbot bis zu 49 Prozent einer Wohnung untervermietet werden, wenn dazu eine Eigentümererlaubnis vorliegt.

Umgehungstatbestände (z.B. dauerhafte Fremdvermietung) lassen sich dabei kaum ausschließen.

Wohnraum, der als Zweitwohnung genutzt wird, unterliegt nicht dem Verbot der Zweckentfremdung. Auch eine Zweitwohnung dient - wenn auch nur vorübergehend - dem Wohnen im Sinne eines unabhängig gestalteten häuslichen Wirkungskreises (Nds OVG, Beschluss vom 12.12.2013, 1 LA 123/13, DVBl 2014, 254).

61.5/61.42/18.62.13
Hannover / 17.11.2017