

Beschlussauszug

2. Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck (Wahlperiode 2023 - 2028) vom 31.08.2023

Ö 2.2 Anfrage von Sven Bromberg - Mieterschutz gegen Eigentumswohnungen

Status:	öffentlich/nichtöffentlich	Beschlussart:	zur Kenntnis genommen / ohne Votum
Zeit:	16:00 - 20:35	Anlass:	Sitzung
Raum:	Bürgerschaftssaal		
Ort:	Rathaus, 23552 Lübeck		
Vorlage:	VO/2023/12473 Anfrage von Sven Bromberg - Mieterschutz gegen Eigentumswohnungen		

Kann und wird die Hansestadt Lübeck Maßnahmen ergreifen, um die von der Domizil Real Estate geplanten Umwandlung in Eigentumswohnungen betroffenen Mieterinnen und Mieter der bisherigen Mietwohnungen vor möglichen Nachteilen zu schützen und um den möglichen Verlust von Wohnraum zu verhindern?

Die Frage wird von Senatorin Hagen wie folgt beantwortet:

Zunächst ist festzustellen, dass der Mietvertrag im Zuge der Eigentumsübertragung an Einzeleigentümer bestehen bleibt und Mieterhöhungen auch weiterhin nur im Umfang des gesetzlichen Rahmens erfolgen dürfen.

Ganz klar, es gibt für Bestandsmieter Risiken.

1. RISIKO

Die jeweiligen neuen Eigentümer könnten nach frühestens drei Jahren nach Erwerb auf Eigenbedarf kündigen.

Verhinderungsmöglichkeit:

Eigenbedarfskündigungen können im gesetzlichen Rahmen nur in besonderen Härtefällen verhindert oder zumindest aufgeschoben werden (§ 574 BGB). In jedem Fall gilt aber eine gesetzliche Sperrfrist von drei Jahren für Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf.

Eine Kündigung zum Zwecke der Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienwohnung begründet keinen Eigenbedarf und ist dementsprechend nicht zulässig. Von daher wäre ein Antrag auf Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung erst langfristig denkbar, denn da wäre zunächst die Kündigungssperrfrist abzuwarten, danach müsste eine Eigennutzung erfolgen, und dann könnte erst ein Antrag auf Umwandlung Nutzungsänderung gestellt werden.

Für die Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen benötigt man eine Baugenehmigung. Diese muss in der Regel nicht erteilt werden. Bauplanungsrechtlich sind Ferienwohnungen in Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Dies gilt gleichermaßen für reine Wohngebiete nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO und dies unabhängig davon, ob es einen Bebauungsplan

gibt oder nicht.

Die Gebäude in St. Lorenz Süd werden der reinen Wohnnutzung zugeordnet. Sie können also davon ausgehen, dass Anträge auf Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen von der Stadt abgelehnt werden.

Es gibt einen politischen Antrag zur Aufstellung von Bebauungsplänen für die betroffenen Bereiche (VO/2023/12365), mit dem Ziel, das Ferienwohnen zu verhindern. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich geprüft, ob das rechtssicher umsetzbar wäre. Im Ergebnis ist festzustellen, dass hier deutliche rechtliche Bedenken bestehen.

Dies ist aber insofern unkritisch, weil die Stadt entsprechende Bauanträge ja ablehnen kann und ablehnen wird.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber insbesondere auch deshalb entbehrlich, da auf Landesebene derzeit ein Wohnraumschutzgesetz in Vorbereitung ist, das den Städten und Gemeinden mit dringendem Wohnungsbedarf u.a. die Aufstellung von Zweckentfremdungs(verbots)satzungen ermöglicht. Sobald dieses Gesetz voraussichtlich Anfang 2024 in Kraft tritt, beabsichtigt die Verwaltung der Bürgerschaft eine Vorlage für eine Zweckentfremdungssatzung zur Beschlussfassung vorzulegen. Eine solche Satzung würde deutlich schneller greifen und würde auch in anderen Teilen des Stadtgebietes die Wohnnutzung schützen.

2. RISIKO

Die jeweiligen neuen Eigentümer könnten Modernisierungsmaßnahmen vornehmen und diese gemäß den gesetzlichen Möglichkeiten auf die Mieten umlegen. Dies könnte dazu führen, dass ein Teil der angestammten Mieterschaft die Mieten nicht mehr bezahlen kann und verdrängt werden würde.

Verhinderungsmöglichkeit:

Eine soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (auch Milieuschutzsatzung genannt) soll die Zusammensetzung der Bevölkerung und den vorhandenen Wohnbestand schützen. Geplante Maßnahmen dürfen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet wohnende Bevölkerung nicht mehr geeignet ist. Das Problem einer Milieuschutzsatzung ist allerdings, dass es sich dabei um ein städtebauliches Instrument handelt und nicht um ein Instrument für den Mieterschutz.

Einzelne Mieterinnen oder Mieter werden dadurch nicht vor einer Mietpreiserhöhung generell geschützt, denn Mietpreissteigerungen im Rahmen des gesetzlichen Spielraums bleiben weiterhin zulässig.

Es ließen sich dadurch beispielsweise sehr teure und nicht notwendige Modernisierungsmaßnahmen verhindern. Aber man könnte beispielsweise Balkone in üblicher Größe anbauen, oder einen einfachen Aufzug, oder die Modernisierung der Heizungsanlage vornehmen.

Die Verwaltung beurteilt das Instrument der sozialen Erhaltungssatzung für den in Rede stehenden Wohnungsbestand als einen wenig hilfreichen Ansatz. Ob sich in den Gebieten in St. Lorenz Süd im großen Umfang Modernisierungsmaßnahmen aufdrängen, steht in Frage. Auch die Tatsache, dass zukünftig viele Einzeleigentümer eine WEG bilden werden, und die Modernisierungsmaßnahmen mit allen abzustimmen wären sind ein Indiz dafür, dass das Risiko von Luxussanierungen recht gering sein dürfte.

Anders wäre es, wenn ein gesamter Komplex von einem Eigentümer durchmodernisiert und aufgewertet würde.

Fazit:

Wenn die Wohnungen verkauft werden, bleibt das Mietverhältnis bestehen.

Es gibt das Risiko, dass der oder die neuen Eigentümer nach drei Jahren kündigen, weil sie die Wohnung selbst nutzen wollen.

Einer Umwandlung in eine FeWo wird die Stadt in einem Baugenehmigungsverfahren nicht zustimmen.

Sobald die Rechtsgrundlagen seitens des Landes vorliegen, sollte die Stadt eine

Wohnraumzweckentfremdungsverbotssatzung beschließen. Das ist jedenfalls derzeit die Empfehlung der Verwaltung.

Es gilt das gesprochene Wort!

Frau Hagen gibt zusätzlich den Hinweis, dass in den kommenden Sitzungen des Ausschusses für Soziales und des Bauausschusses darüber beraten werde.

Die Bürgerschaft nimmt Kenntnis