

Lübeck, 07.04.2025

Anfrage

Bearbeitung: Susanne Schaefer (E-Mail: info@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

AM Klaus Hinrich Rohlf (CDU): Anfrage zur Problematik Zweckentfremdung nach §3 Abs. 1 Nr. 4 - Leerstand über 6 Monate

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.04.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

ZWECKENTFREMDUNG

Wenn Wohnraum länger als 6 Monate leer steht, liegt nach § 3 Nr. 4 der Satzung eine Zweckentfremdung vor.

Eine Zweckentfremdung liegt nach § 3 Nr. 2 Abs. 2 nicht vor, wenn der Wohnraum länger als 6 Monate leer steht, weil er trotz nachweislicher und angemessener Bemühung in dieser Zeit nicht wieder vermietet werden konnte.

1. Wie soll dies nachgewiesen werden?
2. Was ist, wenn das Haus oder die Wohnung verkauft werden soll und sich der Verkauf länger als 6 Monate hinzieht?
3. Wenn der Eigentümer verstirbt dauert es auch bei geklärter Erbfolge mehrere Monate bis ein Erbschein erteilt wird. Wenn die Erbfolge nicht geklärt ist, vielleicht gerichtlich geklärt werden muss, oder sich die Erben nicht einig sind, was mit der Immobilie geschehen soll steht sie oft länger als 6 Monate leer. Dann würde nach der vorliegenden Satzung bereits eine Zweckentfremdung vorliegen.
4. Wenn das Haus oder Wohnung verkauft werden soll und sich z.B. wegen des Preises, der Bauweise oder des Zustandes nicht innerhalb von 6 Monaten vermarkten lässt, steht die Immobilie oft länger als 6 Monat leer.
5. Werden die Leerstandzeiten beim alten Eigentümer bis zur Übergabe der Immobilie und die Leerstandzeiten beim neuen Eigentümer während der Renovierung vor dem Bezug zusammengezählt? Der neue Eigentümer müsste sich dann bei dem alten Eigentümer erkundigen, wie lange die Immobilie schon leer steht und nutzt die Immobilie dann z. B. bereits kurz nach der Übergabe/Kauf die Immobilie bereits zweckentfremdet, wenn er selber einziehen möchte.
6. Nach § 3 Abs. 2 liegt eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn versucht wird die Wohnung zu vermieten, es aber länger dauert. Wenn die Wohnung selber aber bezogen werden soll, liegt also eine Zweckentfremdung vor und es muss nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 7 eine Genehmigung gegen Zahlung von Ausgleichsabgaben beantragt werden.
7. Diese Genehmigung kann, muss aber nicht erteilt werden, und zieht für den Käufer hohe Ausgleichszahlungen nach sich, bis die Wohnung nach der Renovierung wieder zu Wohnzwecken genutzt wird.
8. Nach §7 Abs. 3 kommt bei vorübergehendem Verlust von Wohnraum eine monatliche Ausgleichszahlung in Höhe der Lübecker Nettokaltmiete in Betracht. Wie definiert sich die Nettokaltmiete, nach Mietspiegel oder Internetangeboten für Vermietungen?

WIE WIRD DER BEGRIFF LEERSTAND DEFINIERT?

1. Bei vermieteten Wohnungen ist es einfach zu bestimmen.

2. Wie sieht es bei selbst genutzten Immobilien aus? Beginnt und endet der Leerstand mit dem Umzug, bzw. Ummeldung aus der alten in die neue Immobilie?
3. Was ist in der Übergangszeit, wenn die alte Immobilie noch nicht vollständig geräumt wurde, was sich bei Häusern oft mehrere Monate hinzieht?
4. Ist ein Haus bereits leerstehend, wenn der Eigentümer verstorben ist, oder wenn das Haus vollständig ausgeräumt ist?
5. Wie ist der Fall, wenn der Eigentümer ins Pflegeheim gehen muss und die Immobilien daher evtl. auf Jahre nicht bewohnt wird, weil der Eigentümer wieder in sein Haus zurück möchte, wenn es ihm bessergeht?

PROBLEMATIK EINFAMILIENHÄUSER MIT EINLIEGERWOHNUNG ODER ZWEIFAMILIENHÄUSER BESONDERS IN DEN SIEDLUNGEN DORNBREITE, KARLSHOF, VORRADER SIEDLUNG, BRANDENBAUM, RANGNENBERG, FALKENFELD, USW.

Aus Kostengründen oder steuerlichen Gründen sind früher sehr viele Siedlungshäuser mit einer Einliegerwohnung oder einem Anbau versehen worden, in denen z.B. die Eltern einziehen. Die Wohnungen sind oft nicht so gut, wie unter Fremden üblich, abgetrennt worden.

1. Wenn eine Wohnung nach dem Tod der Eltern nicht mehr dauerhaft bewohnt wird und z.B. nur für den Besuch der Kinder bereitgehalten wird, liegt dann ein Leerstand vor?
2. Ist man verpflichtet die Wohnung dann zur Vermietung zur Verfügung zu stellen, damit keine Zweckentfremdung vorliegt, da keiner in der Wohnung gemeldet ist?
3. Muss eine Wohnung, auch wenn sie definitiv leer steht, vermietet werden, damit sie nicht als zweckentfremdet gilt? Viele Häuser sind sehr hellhörig und manche möchten den Ärger mit Mietern nicht.
4. Was ist, wenn eine leerstehende Wohnung im Zweifamilienhaus zeitweises nicht vermietet werden soll, da nach einiger Zeit die Kinder wieder einziehen möchten oder die Wohnung für evtl. Pflegebedürftigkeit vorgehalten werden soll. Eine Vermietung kommt für die Eigentümer in diesen Fällen nicht in Betracht, da die Mieter nicht sofort ausziehen werden, wenn die Wohnung gebraucht wird.
5. Teilweise sind hohe Aufwendungen zu machen, um eine Wohnung nach dem Auszug zu sanieren, was betagten Eigentümern oft nicht möglich ist, da sie es nicht schaffen, oder keine Kredite erhalten Wie ist da die Regelung?

§ 7 AUSGLEICHSABGABE

§ 5 Vorrangige öffentliche Belange und schutzwürdige private Interessen kommen nur für Ausnahmefälle in Betracht, die nur selten vorkommen.

Bei fast allen Zweckentfremdungen kommen keine schutzwürdigen privaten Interessen in Betracht, so dass eine Genehmigung nicht erteilt werden muss, sondern erteilt werden kann. Die Genehmigung aus nicht schutzwürdigen privaten Interessen, die bei den Zweckentfremdungen bei Leerständen fast immer vorliegt, zieht zwangsweise eine Entrichtung von Ausgleichsabgaben nach § 7 nach sich.

Die Eigentümer, müssen daher Ausgleichszahlungen für den Bau von neuen Wohnräumen bezahlen, entweder als Einmalbetrag oder monatlichen Ausgleichszahlungen.

1. Wie wird die Ausgleichsabgabe berechnet? Nach Neubauwert 5.000 bis 7.000 Euro m²?
2. Welcher Standard wird bei der Berechnung der Neubauwerte zugrunde gelegt?
3. Wie wird die Nettokaltmiete berechnet? Mietspiegel oder Internetangebote für Vermietungen?
4. Wie wird das Geld, das mit der Ausgleichsabgabe eingenommen wird, für den Neubau von Wohnung verwendet?
5. Wer baut und beaufsichtigt den Neubau von Wohnungen?

PERSONALKOSTEN

1. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden pro Jahr für Feststellung der Zweckentfremdungen der Satzung benötigt? In welchem Bereich der Hansestadt Lübeck sind die Stellen angesiedelt?

1. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden pro Jahr für Genehmigungen und Berechnung der Ausgleichsabgaben benötigt? In welchem Bereich der Hansestadt Lübeck sind die Stellen angesiedelt?
2. Wie viele Stellen mit welchen Tarifstufen und Gesamtgehalt werden für die Verwaltung der eingenommenen Zwangsabgabe und die Verteilung auf Neubauprojekte benötigt?

Es ist zu befürchten, dass die Personalkosten höher sind, als alle eingenommenen Abgaben für leerstehende Wohnungen und dass dadurch keine neue Wohnung gebaut werden.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Anlagen: