



► Nr. 2025/13975-01-01
öffentlich

Lübeck, 22.04.2025

Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

Antwort zum Antrag des AM Dan Teschner (FDP) zur Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.04.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.05.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Antrag des AM Dan Teschner (FDP) im Bauausschuss am 17.03.2025 zur Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zur VO/2025/13975.

1. Es ist zu prüfen, ob die Dauer der Satzung an die Vorlage des Wohnungsmarktberichtes und damit Prüfung und Feststellung des Wohnungsmangels in der Hansestadt Lübeck geknüpft werden kann. So ist sichergestellt, dass keine Satzung ohne geprüften Grund in das Eigentum von Immobilienbesitzern eingreift.
2. Es ist zu prüfen, ob § 3 (1) 3. nicht auf ebenfalls 6 Monate ausgeweitet werden kann. Falls nein, bitte begründen, wie die Verwaltung auf zwölf Wochen kommt.
3. In §9 (2) ist der Verweis auf §11 Abs. 1 zu prüfen. §11 ist in der Vorlage der Satzung nicht vorhanden.
4. §10 (2) ist nicht nachvollziehbar, da in (1) lediglich der Beginn genannt ist. Siehe sonst auch unseren Prüfauftrag aus Punkt 1.
5. Letztlich ist zu prüfen, ob die Satzung den Ausschluss auf von selbstgenutzte Immobilieneigentümern aufnehmen kann. Dies würde die Übergriffe auf Privateigentum reduzieren.

Antwort:

Frage 1: Es ist zu prüfen, ob die Dauer der Satzung an die Vorlage des Wohnungsmarktberichtes und damit Prüfung und Feststellung des Wohnungsmangels in der Hansestadt Lübeck geknüpft werden kann. So ist sichergestellt, dass keine Satzung ohne geprüften Grund in das Eigentum von Immobilienbesitzern eingreift.

Die Verknüpfung der Satzungsdauer im Abgleich mit Neubauerstellungen gemäß Wohnungsmarktberichtes ist nicht zulässig. Das Schleswig-Holsteinische Wohnraumschutzgesetz gibt gemäß § 10 vor, dass die Satzung auf fünf Jahre zu befristen ist. Es ist weder eine Verkürzung noch eine Verlängerung der Geltungsdauer möglich. Eine Kopplung der Laufzeit an andere Grundlagen ist damit nicht möglich.

Für den Fall dass die Voraussetzungen für die Satzung nicht mehr vorliegen, z. B. wenn in einer neuen Landesverordnung der HL kein angespannter Wohnungsmarkt mehr attestiert werden würde, wäre die Zweckentfremdungssatzung vorzeitig aufzuheben.

Auch ist im Hinblick auf die Ziele des Wohnungsmarktberichtes aufgrund der aktuellen Zurückhaltung in der Bauwirtschaft nicht davon auszugehen, dass sich aufgrund des möglichen Neubaus der Wohnungsmarkt in den nächsten fünf Jahren entspannt.

Frage 2: Es ist zu prüfen, ob § 3 (1) 3. nicht auf ebenfalls 6 Monate ausgeweitet werden kann. Falls nein, bitte begründen, wie die Verwaltung auf zwölf Wochen kommt.

Eine Ausweitung auf sechs Monate für die Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung ist nicht möglich. § 10 des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumschutzgesetzes gibt den Kommunen vor, dass eine Zweckentfremdung von Wohnraum anzunehmen ist, wenn der Wohnraum mehr als zwölf Wochen (84 Tage) im Jahr als Ferienwohnung vermietet oder sonst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird.

Anliegen der Regelung ist, dass die Funktion der Wohnung als bewohnte (Haupt-)Wohnung gewährleistet und lediglich bei Abwesenheit des Bewohners, z. B. während eines Urlaubs, eine vorübergehende Vermietung im Zeitraum der Abwesenheit zulässig ist.

Frage 3: In §9 (2) ist der Verweis auf §11 Abs. 1 zu prüfen. §11 ist in der Vorlage der Satzung nicht vorhanden.

Korrekt ist auf § 14 SHWoSchG zu verweisen. Die korrigierte Satzung liegt zur Beschlussfassung vor (Austauschvorlage).

Frage 4: §10 (2) ist nicht nachvollziehbar, da in (1) lediglich der Beginn genannt ist. Siehe sonst auch unseren Prüfauftrag aus Punkt 1.

Die Satzung wurde an dieser Stelle korrigiert (vgl. Austauschvorlage). Nach dem Inkrafttreten am Tag nach Ihrer Bekanntmachung tritt sie nach Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Frage 5: Letztlich ist zu prüfen, ob die Satzung den Ausschluss auf von selbstgenutzte Immobilieneigentümern aufnehmen kann. Dies würde die Übergriffe auf Privateigentum reduzieren.

Eine Änderung der Satzung dahingehend, dass selbstgenutztes Wohneigentum von der Zweckentfremdungssatzung ausgenommen ist, ist nicht zulässig.

Eine Beschränkung auf bestimmte Eigentümergruppen würde gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen, dem Ziel des Gesetzes zum Erhalt des Wohnraums widersprechen und ist daher rechtlich nicht herzuleiten.

Wenn der Selbstnutzer seine Wohnung als Ferienwohnung vermietet, ist er kein Selbstnutzer mehr – der Ausschluss wäre ein Widerspruch in sich.

Der ehemalige Selbstnutzer würde eine neue Wohnung auf dem angespannten Wohnungsmarkt belegen, weil die selbstgenutzte Wohnung nicht mehr zur Verfügung steht.

Anlagen:

Senatorin Joanna Hagen