

Antrag

**der Abgeordneten Heike Sudmann, Sabine Boeddinghaus, Cansu Özdemir,
Deniz Celik, Dr. Carola Ensslen, Olga Fritzsche, Norbert Hackbusch,
Stephan Jersch, David Stoop und Insa Tietjen (DIE LINKE)**

**Betr.: Befristete Vermietung möblierter Wohnungen in Gebieten mit einer
Sozialen Erhaltungssatzung erschweren!**

Die im Auftrag des Bundesjustizministeriums im Juni 2023 veröffentlichte „Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes“ hat laut Kurzfassung (Seite 1) ergeben, „dass das möblierte Mietwohnsegment kein Nischenmarkt ist, sondern ein wesentlicher Teil des Mietwohnungsmarktes. (...) Der Anteil der Inserate möblierter Wohnungen an allen Mietwohnungsinseraten stieg sehr dynamisch zwischen Januar 2013 bis Januar 2022 (+45 Prozent)“. Für Berlin heißt das zum Beispiel, so die Angabe des dortigen Senats auf eine Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Niklas Schenker (DIE LINKE) vom 31. Mai 2024 (Tabelle 1), dass der Anteil „Möbliert Wohnen auf Zeit“ (MWZ) an den Wohnungsinseraten von 13 Prozent (2012) auf 54 Prozent (2023) zugenommen hat. Laut einer Untersuchung von Immoscout vom März 2024 soll in Hamburg inzwischen „gut jede sechste Wohnung (15 Prozent) möbliert angeboten werden“. Die Tendenz ist laut Meldung auf Haufe online vom 26. Januar 2024 in allen Großstädten weiter im Ansteigen begriffen, was angesichts der von Immoscout im Januar 2024 errechneten 17,60 Euro/Quadratmeter für eine angebotene möblierte, oftmals befristete Wohnung – „knapp 45 Prozent mehr als bei unmöblierten Wohnungen“, so Haufe online vom 26. Januar 2024 – dramatisch ist.

Vor diesem Hintergrund ist der von Hamburg und Bremen am 24. März 2023 im Bundesrat und am 16. Juni 2023 vom Deutschen Bundestag beschlossene Entwurf eines „Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ zwar zu unterstreichen, aber bekanntlich ist diese Mietrechtsreform von Bundesjustizminister Marco Buschmann (FDP) seitdem auf Eis gelegt und wird bis zum Ende der Legislaturperiode 2025 auch nicht mehr angegangen werden.

Einem Beispiel des Berliner Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf folgend, kann auch Hamburg etwas gegen möbliertes Wohnen auf Zeit tun, zumindest in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung. Der Kerngedanke der mittlerweile durch ein Rechtsgutachten der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. vom 14. August 2023 belegten Argumentation des Berliner Bezirksamtes lautet, dass der Übergang einer Dauerwohnung in ein befristetes, möbliertes Angebot eine Nutzungsänderung darstellt und von daher in einem Sozialen Erhaltungsverordnungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB genehmigungspflichtig ist (siehe dazu die rechtliche Ausführung des Bezirksamtes im Anhang).

Vor diesem Hintergrund möge die Bürgerschaft beschließen:

Der Senat wird aufgefordert,

1. zu prüfen, inwieweit befristete, möblierte Vermietungsangebote in Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungsverordnung eine Nutzungsänderung darstellen und von daher genehmigungspflichtig sind,
2. über seine bisherigen und weiteren geplanten Schritte zur Umsetzung des Entwurfs des „Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“ zu berichten,
3. der Bürgerschaft bis zum 31. Dezember 2024 über den Umsetzungsstand Bericht zu erstatten.

Anhang:

Zitat aus der oben bereits angeführten Antwort des Berliner Senats auf eine Schriftliche Anfrage von Niklas Schenker vom 31. Mai 2024, Antwort zu Frage 16a:

„In sozialen Erhaltungsgebieten stellt sich die Frage, ob der Übergang von einer Vermietung als ‚Dauerwohnung‘ zu einer temporären Wohnungsvermietung erhaltungsrechtlich gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig ist. Dies hängt vom Verständnis des Begriffs der Nutzungsänderung im Sinne des § 172 BauGB ab. Die herrschende Meinung fordert für das Vorliegen einer Nutzungsänderung nach § 172 BauGB eine städtebauliche Relevanz im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB. Dies führt dazu, dass eine erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht nur dann bestünde, wenn die entsprechende Nutzungsänderung auch einer Baugenehmigung bedarf. Die Vermietung einer Wohnung im Rahmen eines Wohn-Zeit-Modells wäre danach nur eine erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung, wenn das Nutzungsverhältnis als Beherbergung anzusehen wäre. Nach Rechtsauffassung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, die durch ein entsprechendes Rechtsgutachten gestützt wird, sprechen überwiegende Gründe gegen dieses Verständnis: Der Begriff der Nutzungsänderung in § 172 BauGB unterscheidet sich nach Sinn und Zweck vom Begriff der Nutzungsänderung nach § 29 BauGB. Bei § 172 BauGB geht es nicht darum, ein Vorhaben einer präventiven Zulässigkeitskontrolle unter den Gesichtspunkten Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche zu unterwerfen, sondern darum, eine drohende Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzuwehren.

Es ist anerkannt, dass der Genehmigungsvorbehalt weit auszulegen ist und alle Nutzungsänderungen erfasst, die sich auf das Erhaltungsziel auswirken können. Dies muss nach Überzeugung des Bezirks auch dann gelten, wenn die Änderung der Nutzung nicht dazu führt, dass die Variationsbreite der Wohnungsnutzung überschritten und in den Räumlichkeiten im Sinne des Planungsrechts nicht mehr gewohnt wird. Vielmehr reicht es bereits aus, wenn sich die Bedingungen der Vermietung dergestalt ändern, dass die Wohnung der Wohnbevölkerung, deren Zusammensetzung es zu schützen gilt, künftig nicht mehr zur Verfügung steht. Dies ist insbesondere immer dann der Fall, wenn die Vermietung der Wohnung nur noch möbliert bzw. kurzfristig erfolgt. Folgt man dem, wäre sowohl die Umnutzung einer ‚Dauerwohnung‘ in eine Ferienwohnung oder in eine Zweitwohnung als auch deren Vermietung im Rahmen eines Wohn-Zeit-Modells eine nach § 172 Abs. 1 S. 1 BauGB genehmigungspflichtige Nutzungsänderung.“

*Anmerkung der Antragsteller*innen: Dieses Zitat ist weitgehend deckungsgleich mit dem ebenfalls oben angeführten, 48-seitigen Rechtsgutachten, das bisher aber noch nicht veröffentlicht ist.*